

Boa



Bulent Yildirim Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 472 99 794 E-post by@boaeiendom.no

KURVEIEN 34

PRISANTYDNING
6 600 000,-

Lys og innbydende 3-roms hjørneleilighet. Peis og solrik balkong. God intern beliggenhet. Barnevennlig, rett ved marka

BRA-I
66 kvm

OM EIENDOMMEN

Kurveien 34 er en lys og innbydende 3-roms hjørneleilighet med en svært god intern beliggenhet i Myrer Borettslag. Hjørneplasseringen gir vinduer og dagslys fra to sider, og særlig stuen har et flott lysinnslipp og en luftig romfølelse gjennom dagen. De originale tregulvene og vedovnen gir boligen et lunt og karakterfullt uttrykk, samtidig som stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til en ca. 8 m² sydvendt balkong med gode solforhold og utsyn mot grønne, skjermede fellesarealer. Plasseringen i 1. etasje gir en særlig fin kontakt med uterommet, og fellesarealet rett utenfor brukes som en naturlig forlengelse av uteplassen – noe som gir boligen en herlig hagefølelse. Beliggenheten er barnevennlig og rolig, med kort vei til idrettsanlegg, barnehager, dagligvare og flotte turmuligheter i marka, samtidig som sentrum er lett tilgjengelig med trikk og sykkel.

- To gode soverom plassert i hver sin ende av leiligheten
- Separat HTH-kjøkken, oppgradert i 2021
- Flislagt bad med gulvvarme, rehabilitert i regi av borettslaget i 2011
- Vegger helsparklet og malt, og originale tregulv slipt og behandlet i 2020
- God lagringsplass i 2 bodar; én i kjeller på ca 11 m² med verkstedbenk og én på loft ca 3 m² (8 m² gulvareal)
- Treningsrom i borettslaget med bl.a. tredemøller, romaskin og utstyr for styrketrening
- Flott lekeplass, store grøntarealer og felles grillområde i borettslaget
- Sommerfest arrangeres i borettslaget
- SPAR Kjelsås ligger kun ca. 1 minutts gange unna
- Kort vei til Lillomarka og Frysja

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Bruksareal (BRA)	80 m ²
BRA-I	66 m ²
BRA-E	14 m ²
Tomteareal	67083 m ²
Antall rom	3
Antall soverom	2
Etasje	1
Byggeår	1951
Energimerking	F - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 6 600 000,-
Andel fellesgjeld	kr 190 512,-
Andel fellesformue	kr 10 503,-
Felleskostnader/mnd	kr 4 501,-
Primær formuesverdi	kr 1 650 000,-
Sekundær formuesverdi	kr 6 600 000,-

Omkostninger

Boligkjøperforsikring	kr 9 900
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Dokumentavgift	kr 0

INNHold OG BESKRIVELSE

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Alle soilrør ble byttet og bad pusset opp.

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

Ja.

Beskriv dokumentene og legg ved kopi: Foreligger beboermappe med informasjon om renovering av bad.

Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Ja.

Beskriv arbeidet som er utført: Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Ble sluk skiftet?

Ja.

Beskriv arbeidet som er utført: Det foreligger opplysninger om sluk er lagt med plast med klemring og synlig membran i klemringen.

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Renovering med nye varmekabler i forbindelse med oppussing av bad.

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

Nei.

Forklar: AS-gruppen v/Borettslaget.

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

Ja, kun av faglært.

Faglært arbeid:

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem: Bygd platting på terrasse i 2020.

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

Nei.

Forklar: Dokumentasjon kan oppdrives fra tidligere eier.

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

Ja.

Av hvem?: Tallberg Elektro gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget og alt elektrisk i borettslaget. Elvia gjennomførte kontroll i 2015, der det ble pålagt utbedring av jordfeilvarsling innen januar 2016.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?: Deres anbefaling til styret var å bytte alle gamle sikringer uten jordfeilbryter til jordfeilautomater, samt bytte lamper på loft med LED-lamper.

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

Ja.

Beskrivelse: Bygd platting på terrasse i 2020.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei.

Er det foretatt radonmåling?

Ja.

Hva er verdiene?: Gjennomført måling i 2026 med gode verdier. Samtlige leiligheter hadde årlige middelverdier under 100 Bq/m³.

Boligkjøperforsikring

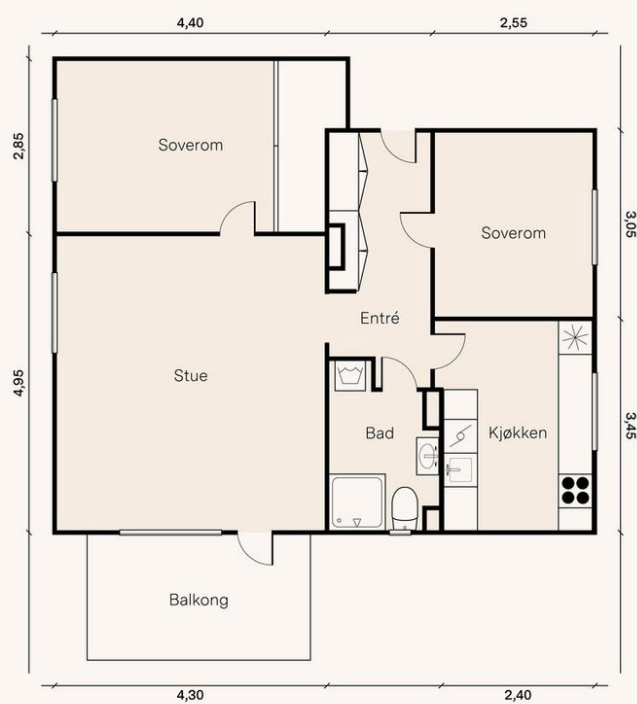
Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.



Kurveien 34

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

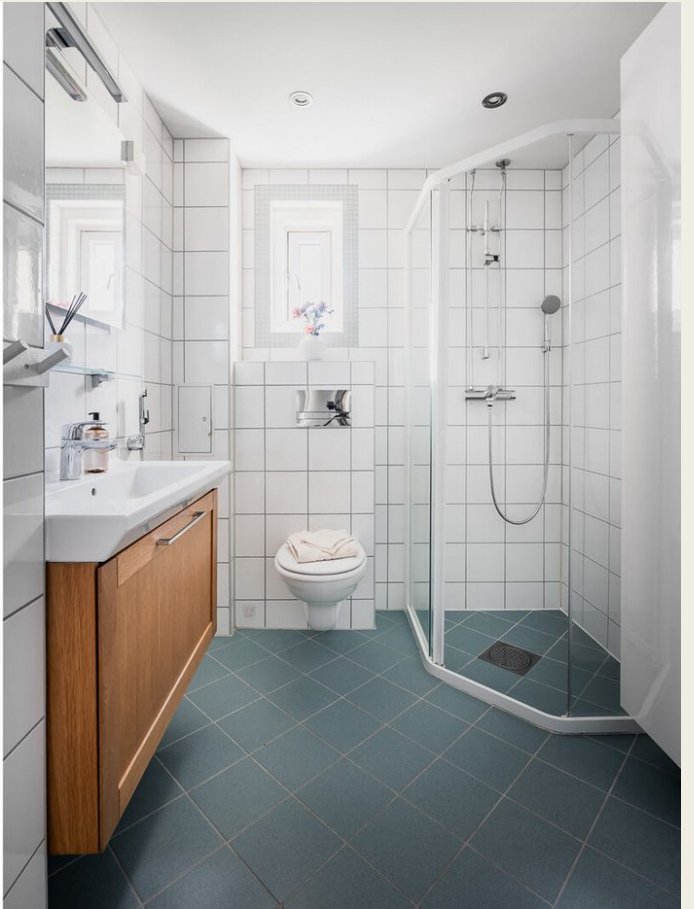








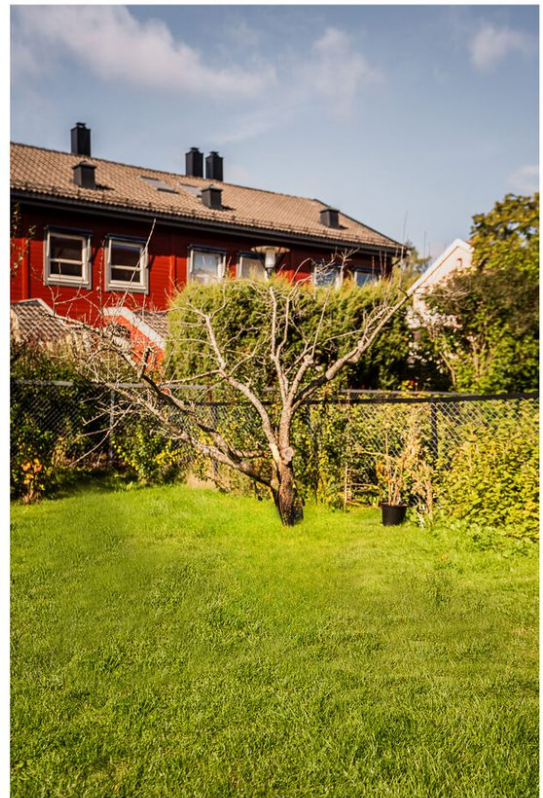






















BELIGGENHET

Kurveien 34 ligger i et rolig og veletablert boligområde på Kjelsås, omgitt av grønne fellesarealer og med nærhet til marka. Området kombinerer naturnære omgivelser med enkel tilgang til kollektivtransport, dagligvare, servicetilbud og øvrige fasiliteter. Her bor man tilbaketrukket og grønt, samtidig som Storo og Oslo sentrum er lett tilgjengelig. Denne fungerer bedre som en overordnet åpning, uten å «bruke opp» poengene om turmuligheter, Frysja, Grefsenkollen, solforhold, kollektivlinjer og butikker før de respektive avsnittene.

NÆRHET TIL SKOLE OG BARNEHAGE

Området har et godt utvalg av barnehager og skoler innen kort avstand. Myrer Kanvas-barnehage ligger ca. 200 meter fra boligen, mens Haugensjordet barnehage og Norlandia Myrertoppen barnehage ligger henholdsvis ca. 400 og 600 meter unna. Kjelsås skole for 1.-7. trinn ligger ca. 900 meter fra eiendommen, mens Engebråten skole for 8.-10. trinn ligger ca. 1,1 kilometer unna. I nærområdet finnes også Grefsen skole, Disen skole og Morellbakken skole. For videregående opplæring er blant annet Nydalen og Blindern videregående skole lett tilgjengelige.

OFFENTLIG TRANSPORT OG KOMMUNIKASJON

Området har gode kollektivforbindelser med både trikk, buss og tog innen kort gangavstand. Grefsen stadion ligger ca. 5-6 minutters gange fra boligen og betjenes av busslinje 25 samt trikkelinje 12 og 15, med gode forbindelser mot blant annet Storo, Grünerløkka, sentrum og Majorstuen. Kjelsås stasjon ligger ca. én kilometer unna, rundt 12 minutters gange, og betjenes av tog RE30 og R31 på Gjøvikbanen med forbindelse til Oslo S og videre nordover. Storo er også lett tilgjengelig og gir overgang til T-banelinje 4 og 5 samt et bredt kollektivtilbud videre til øvrige deler av Oslo.

FASILITETER OG SHOPPING

Daglige innkjøp er enkelt tilgjengelig, med SPAR Kjelsås like ved boligen og Coop Prix Marsveien ca. syv minutters gange unna. På Kjelsås finnes også apotek og øvrige servicetilbud, mens Frysja supplerer med dagligvare, servering og andre lokale tilbud. For et bredere utvalg ligger Storo Storsenter lett tilgjengelig. Senteret har over 140 butikker, flere spisesteder, apotek, Vinmonopol og ulike servicetilbud. Rett ved ligger også ODEON Oslo med 14 kinosaler og IMAX. Nydalen og Storo-området gir i tillegg et stort utvalg av restauranter, treningstilbud og tjenester.

AKTIVITETER OG REKREASJON

Beliggenheten gir svært gode muligheter for et aktivt friluftsliv året rundt. Fra området er det kort vei til Lillomarka, Grefsenkollen og turveiene rundt Maridalsvannet, med et stort nettverk av stier, grusveier og skiløyper. Langsetløkka er et naturlig utgangspunkt for både løping, sykling og langrenn, mens Trollvann og Grefsenkollen byr på fine turmuligheter sommer som vinter. Frysja og Stilla langs Akerselva ligger også i nærheten og er populære områder for bading, turer og rekreasjon. For organiserte aktiviteter ligger Myrerfeltet og Kjelsåsmyra fotballbane bare noen minutters gange unna, og Kjelsås IL har et bredt tilbud innen blant annet fotball, langrenn, håndball og friidrett. I nærområdet finnes dessuten flere treningsmuligheter, blant annet EVO Frysja og Stadion Fysio/Treningssenter.

LOKALE STEDER OG ATTRAKSJONER

Kjelsås og nærområdet har flere hyggelige møteplasser og lokale tilbud. Norsk Teknisk Museum ved Frysja er et populært besøksmål, og her finnes også Åpent Bakeri. Frysja Kunstnersenter holder til i de tidligere industrilokalene langs Akerselva og bidrar til områdets lokale kunst- og kulturmiljø. På Grefsenkollen ligger Grefsenkollen Restaurant med panoramautsikt over Oslo og fjorden, og området er også kjent for den årlige musikkfestivalen OverOslo. Langs Grefsenveien og i områdene rundt Kjelsås finnes flere mindre serveringssteder og lokale møteplasser, blant annet Bella Bistro. Sammen med tur- og rekreasjonsområdene rundt Frysja, Akerselva og Grefsenkollen gir dette Kjelsås et variert og levende nærmiljø.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 20.09.2026:

Leiligheten ligger i 1. etasje i en boligblokk oppført i 1951. Boligen holder en god standard og har gjennomgått flere oppgraderinger over tid. Baderommene og vannrør fra felles kjeller ble fornyet i 2011 i regi av borettslaget. Vinduer og balkongdør ble skiftet til elementer med 3-lags isolerglass i 2017. Innvendige veggoverflater ble helparklet og malt, tregulvene slipt og behandlet med hardvoksolje, og terrassegulvet på balkongen fornyet i 2020. Samme år ble det utført omlegging av det elektriske anlegget i stue og på balkong. Kjøkkeninnredningen fra HTH ble installert i 2021 med fornyet benkeplate, oppvaskmaskin og blandebatteri, supplert med ny stekeovn i 2026.

Overflater:

Gulv: Fliser på bad/wc. Tregulv i øvrige rom.

Vegger: Fliser på bad/wc. Malte flater i øvrige rom.

Himling: Malte flater. Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,50 m.

Kjøkken:

Kjøkkenet er innredet med HTH-kjøkkeninnredning med malte, glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål (sort) og blandebatteri i rustfritt stål (sort). Innredningen har integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kombiskap for kjøl og frys. Det er installert magnetventil for oppvaskmaskin og montert kjøkkenventilator med kullfilter over stekesonen. Varmtvann leveres fra en 100 liters bereder plassert i kjøkkenbenk, tilknyttet fast koblingsboks.

Bad:

Baderommet har flissatte vegger, glatte malte himlingsplater og flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Innredningen har glatte fronter, heldekkende servant, speil på vegg over servant med lys og veggskap. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjdører og termostatstyrt blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk via ventil i himling og tilluft via spalte ved terskel.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 20.09.2026:

Bygning generelt:

Bygning oppført i 1951 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Boligen er fundamentert på faste, stabile masser med armert såle og støpt betongdekke til grunn. Yttervegger av bindingsverk og betongkonstruksjoner med pussede flater. Brannskillere og etasjeskillere i betongkonstruksjoner. Sal-takkonstruksjon tekket med takstein.

Vinduer:

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass fra 2017. Vindusglass er hele og det er ikke observert punkteringer. Det er registrert normal og forventet bruksslitasje ut fra alder.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør i tre fra 1989 (B30/Db35) med kikkehull. Det er registrert enkelte hakk og merker innvendig og utvendig, samt normal bruksslitasje. Ytterdøren har passert forventet levetid med usikker fremtidig funksjon.

Terrassedør:

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass fra 2017. Utvendige trerammer. Isolerglass er hele uten observerte punkteringer, og det er registrert normal bruksslitasje.

Balkonger / Terrasser:

Utgang fra stue til balkong på ca. 8 m². Terrassegulv i impregnert trevirke fra 2020. Rekkverk i aluminium med målt høyde på ca. 89 cm, som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 20.09.2026:

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør og synlige utenpåliggende kobberrør på badet. Fordelerskap er montert skjult i veggkanal på badet. Vannrør fra felles kjeller til leilighetene ble ifølge opplysninger skiftet i 2011.

Avløpsrør:

Interne og synlige avløpsrør i plast. Plastsluk med klemring og synlig membran, samt hjelpesluk ved vaskemaskin.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon med avtrekk over tak. Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer og spalte ved dørterskel. Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken. Kjøkkenventilator over stekesone med kullfilter.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder på 100 liter fra 2007 er plassert i kjøkkenbenk, tilknyttet strømmettet med fast koblingsboks. Det er ikke installert sluk eller lekkasjevarsler i rommet, og det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning fra tanken.

Varme:

Oppvarming via elektrisk gulvvarme på bad/wc, for øvrig panelovner samt vedovn i stue fra 2013.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappegang. Strømmåler ble byttet i 2016. Anlegget er oppgradert i nyere tid, og det foreligger samsvarserklæring fra 2020 for arbeider i stue og på balkong, men det mangler samsvarserklæring for øvrige deler av anlegget.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Andelsleilighet

INNHold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, to soverom og bad/wc.

Balkong på 8 m².

Leiligheten disponerer en bod på ca. 11 m² i felles kjeller og en bod på ca. 3 m² (ca 8 m² gulvareal) i felles loftsetasje. Begge bodene hardt gode arealer for lagring.

VEI, VANN, AVLØP

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

PARKERING

Borettslaget disponerer 71 garasjer og 58 biloppstillingsplasser som tildeles etter ansiennitet og venteliste. Ved tildeling betales administrasjonsgebyr, samt depositum for garasjeplass.

Det er etablert felles ladestasjoner for elbil i borettslaget. Beboere som leier biloppstillingsplass må benytte felles ladeplasser. Ved leie av garasje må det søkes styret om tillatelse til lading, og andelseier må selv bekoste installasjon av egen kurs og måler utført av autorisert elektriker.

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i plan S-2864, «Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone», vedtatt 14.05.1986.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:

- Reguleringsplan for trafikkområder og friområder på endel av Grefsenplatået (østre del), samt felles avkjørsler (plan-ID S-2102), vedtatt 29.12.1975
- Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for gnr. 75, bnr. 26, Myrer, Kjelsås (plan-ID 25947), vedtatt 06.05.1947
- Garasjeanlegg på gnr. 75, bnr. 26, Myrerskogsveien, Grefsen (plan-ID 34558), vedtatt 20.05.1958
- Regulerings sjefen fremlagt forslag til regulering av Myrerveien (plan-ID 53630), vedtatt 13.11.1930
- Forretningstomt og barnehage på del av gnr. 75 bnr. 26, Myrer, Kjelsås (plan-ID 61152), vedtatt 02.12.1952
- Regulering av del av Ytre Ringvei m.v fra Myrervegen til Sagbakken ved Akerselva (plan-ID S-665), vedtatt 05.04.1957
- Regulerings- utparsellerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for gnr. 75 bnr. 26, Myrer (plan-ID 45838), vedtatt 19.08.1938
- Regulering av del av Fallanveien (plan-ID S-839), vedtatt 29.06.1960

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt 23.09.2015, og kommunedelplan KDP-17. I kommuneplanen er arealbruken avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

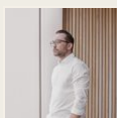
* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Bulent Yildirim

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 472 99 794

by@boaeiendom.no

v 81.1, 30/09/2026, kl: 21:30

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Boa EM Oslo Vest

Oppdragsnr.

1-26-0098

Adresse

Kurveien 34

Postnr.

0495

Sted

OSLO

Selgers navn

Miriam Heen Skotland

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

22.09.2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3år10mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tegnet Gjensidige forsikring i regi av borettslaget

Polise/avtalenr.:

polisenummer 93371824

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Alle soilrør ble byttet og bad pusset opp

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Foreligger beboermappe med informasjon om renovering av bad

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen

4. Ble sluk skiftet?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det foreligger opplysninger om sluk er lagt med plast med klemring og synlig membran i klemringen

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Renoverert med nye varmekabler i forbindelse med oppussing av bad

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

AS- gruppen v/ Borettslaget

Vann/Avløp/Rør

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

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Bygd platting på terrasse i 2020.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dokumentasjon kan oppdrives fra tidligere eier

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☒ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Tallberg elektro gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget og alt elektrisk i borettslaget. Elvia gjennomførte kotroll 1015 der det ble pålagt utbedring jordfeilvarsling innen januar 2016.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Deres anbefaling til styret var å bytte alle gamle sikringer uten jordfeilbryter til jordfeilautomat sikringer. bytte lamper på loft med LED lamper

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Bygd platting på terrasse i 2020.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Hva er verdiene?:

Gjennomført måling i 2026 med gode verdier. Samtlige leiligheter hadde årlige middelverdier under 100 Bq/m³

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

24.09.2026

Signert av

Miriam Heen Skotland

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng,

lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Denne permen er utarbeidet av: Ståle Brun

dato: 08.02.2010 revidert 29.03.2011

BEBOERPERM

Våtromsmodernisering

Myrer btl



1. Adresseliste

2. Gjennomføring av prosjektet

Grunnpakken

Bygningsmessige arbeider på bad / wc

Sanitær- og varmearbeider

Elektroarbeider

Førbefaring

Byggetid

Provisorer dusj/WC

Arbeidstid

Overflateavvik

Støy, renhold, byggvask

Provisoriske anlegg, strøm/støvsugeranlegg

Låserutiner i leilighetene

Kjeller

Hva må beboer gjøre....

Befaringer

Kontortid

Montering av håndkleholdere etc.

Bestilt utstyr

3. Tilvalg

4. Fakturering av tilvalg / tilleggsarbeider

5. Bruksanvisning

Gulvsluk – vedlikehold

Stoppekran for vann

Blandebatterier

Lekkasjevarsler

Elektrisk anlegg

Fliser

Vegghengt toalett og vaskemaskin

Ettermontering av utstyr, rengjøring av tak, Bruk av vaskemaskin

Vannlås til servant og i kjøkkenbenk med mer.

Informasjon fra flisleverandør

sid

sid

sid

side

side

side

side

side

side

side

side

side

side

Adresse prosjektet

FAG GRUPPE	FIRMA	KONTAKT PERSON	TLF	FAX	MAIL
Entreprenør	AF Gruppen Norge AS Innsporten 15. Postboks 6272 Etterstad 0603 Oslo	Anleggsleder Janicke Winsnes	98064284	22891101	janicke.winsnes@afgruppen.no
		Formann Karl Magnus Thoresen	41212907	22891101	Karlmgagnus.thoresen@afgruppen.no
		Prosjektleder Gunnar Fredriksen	22891100	22891101	gunnar.fredriksen@afgruppen.no
Tiltaks- havers representant	Obos Prosjekt AS	Prosjektleder Petter Erstad	22865895	22865966	petter.erstad@obos.no
		Byggeleder Rolf Asp	22991872	22865966	Rolf.asp@obos.no
Flis- leverandør	L-Flis & Interiør AS Ole Deviks vei 36 0668 Oslo	Katharina Storeng	22881151	22881159	kst@fagflis.no
		Jimmy Karlsson	22881152		jka@fagflis.no
		Kim Wangen	22881147		kwa@fagflis.no
			22881150		
	Hovednr.:				

AF Byggfornyelse
- din baderomsentreprenør

www.afgruppen.no

Gjennomføring av prosjektet

AF Byggfornyelse (AF) vil med følgende punkter informere hva som er bestemt av borettslaget v/ generalforsamlingen i forbindelse med våtromsmoderniseringen. Andre praktiske opplysninger vedrørende gjennomføringen følger også.

Alle arbeider følger i utgangspunktet Byggebransjens Våtromsnorm. Det forekommer dog avvik fra denne grunnet stedlige forhold i eksisterende bygg.

GRUNNPAKKEN

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER PÅ BAD:

- Eksisterende overflatebelegg og evt. gammel påstøp på gulv fjernes.
- Nytt gulv med underliggende membran og påstøp med varmekabel og fliser diagonalt.
- Smøremembran på alle vegger. Flislagte vegger.
- Det vil bli nedsenket himling. Malt i standard hvit farge NCS-0502Y. Grå silikonfuge mot tak. Ny avtrekksventil ført ned i himling eller tallerkenventil på vegg.
- Nye gerikter rundt dør innvendig i bad, malt i standard hvit farge NCS-0502Y.
- Fjerning av dørterskel og eventuell kapping av dørblad dersom baderomsgulvet er høyere enn eksisterende terskel.

SANITÆR- OG VARMEARBEIDER:

- Sanitærutstyr (badekar, dusjhjørne, servant, blandebatterier, garnityr) demonteres og mellomlagres på anvist sted i leiligheten og remonteres hvis det er ønskelig og hvis det lar seg gjøre.
- Remontering forutsetter at utstyret er i god stand samtidig som ny løsning i bad tillater det med tanke på plass. Nytt utstyr kan bestilles fra AF.
- Nytt gulvstående toalett med P-lås monteres.
- De- og remontering av eksisterende varmtvannsbereder. Evt. kan ny bereder bestilles av AF på bestillingsmøtet.
- Utsifting av gamle vannlåser i kjøkkenbenk som ikke holder god nok standard.
- Nye vann- og avløpsrør på kjøkken og bad. Hovedstammen blir lagt skjult i flislagt innkassing på bad, mens fordelingsrørene blir lagt synlig på vegg i krom utførelse. Avhengig av planløsning vil disse gå langs med gulv og opp til utstyr eller skjult over himling og synlig ned til utstyr /dusjbatteri og evt. vaskemaskin.

ELEKTROARBEIDER:

- Eksisterende el.anlegg i bad demonteres, og remonteres etter beboers ønske.
- Elektrisk varmekabel i gulv på bad med effektregulator.
- Downlight i himling kan bestilles som beboertilvalg på bestillingsmøte.

Elektrisk utstyr som ikke er iht. forskriftene remonteres ikke. Lamper som monteres må være **IP44** (tetthetskrav) eller tettere.

FØRBEFARING

- Oppmåling av bad / toalett
- Registrering av eksisterende utstyr, planløsning
- Info om arbeidene og om hva beboer må forberede/rydde

BYGGETID

Byggetid pr. bad er 4 uker. Uke 5 benyttes til kvalitetskontroll av badene.
Kjøkken er uten vann og avløp i 5 dager (uke 1).
Bad kan ikke benyttes på 4 uker.

PROVISORIER dusj/WC

Dusj og WC er etablert i brakke (gul) som plasseres i nærheten av berørte oppganger eller i kjeller. Nøkkelen til leiligheten passer til døren på provisorier. Har beboer planer om å bo hjemme under arbeidene, så spør gjerne på forhånd om plassering av provisoriene i den aktuelle perioden.

Beboer sørger selv for toalettpapir. Det anmodes om at alle bidrar til å holde provisoriene så ryddige og rene som i den forfatning dere finner dem. Husk at du selv som kanskje skal bruke det neste gang også!

ARBEIDSTID

Vanlig arbeidstid i leiligheter er kl. 07.00–17.00. Det kan være aktuelt med mindre støyende arbeider i tidsrommet kl. 17.00–20.00 på hverdager og kl. 09.00–17.00 på lørdager. Eventuelle arbeider på lørdag varsles på forhånd. På mandag og tirsdag 1. produksjonsuke kan det bli utført støyende arbeider også kl. 17.00–19.00.

OVERFLATEAVVIK

Store skjevheter på eksisterende vegger rettes ikke opp. Mindre ujevnheter rettes opp.

Ved kjøp av tilvalgsfliser større enn 25 cm vil det være nødvendig med utvidet omfang av oppretting.

... etablert provisoriske strø
for blokkene blir det satt ut lagere
for kildesortering.

for beboere å kaste avfall i AF's
blir fakturert for tilleggskost

KJELLER

Kjellerboder / kjølerom / bomberom med røropplegg må ryddes av beboer. Vi ser helst at boden står ulåst (at vi ikke får nøkkel) siden den uansett må være ryddet/tømt.

De bodene som blir berørt blir merket og berørte beboere blir varslet med e-post og skriv. Beboer bes å sjekke døren til boden før oppstart. Eventuelle utlente nøkler leveres tilbake/ vi gir beskjed når nødvendige arbeider er utført.

Arbeidene vil medføre både vannsøl og støv. Vasking i bod/kjeller fra AF omfatter kun tørking av vegg og gulv samt evt. overflater på fastmonterte skap. AF tar ansvar for gjenstander i boden som ikke er fjernet.

Hva må beboer gjøre før arbeidene begynner?

Bad: må ryddes for løse gjenstander, toalettsaker, håndklær etc.

Entre: Alt som står på gulv må fjernes, bilder, lamper og lignende på vegger må fjernes.

Kjøkken: Benkeskap, samt overskap som evt. skal demonteres, må tømmes. Vi anbefaler at alt som står fremme av løse gjenstander ryddes bort. Har dere gjenstander som lett kan knuse, anbefaler vi at dette plasseres trygt da det blir en god del vibrasjoner. AF tar ikke ansvar for gjenstander som kan falle ned under byggeperioden. Beboer må sjekke at vannet er skrudd på til oppvaskmaskin før man setter på denne, da maskinen kan bli ødelagt ved å bli satt på uten at vannet er på. Beboer har da enten en stoppekran under kjøkkenbenken eller et kjøkkenbatteri med avstengningskran, hvor man kan skru av/på vannet til oppvaskmaskinen. **Beboere som ikke bor hjemme i byggeperioden oppfordres til å tømme kjøleskap og fryser (i tilfelle strømbrudd).**

Andre rom: Hvis entreprenøren må gå gjennom andre rom for å komme til kjøkken eller bad må det ryddes god plass for passering av håndverkere og utstyr.

Hvis du ikke skal bo hjemme: Skal du ikke bo hjemme under deler eller hele byggeperioden heng opp en beskjed godt synlig i entre om dette. Dette er for at vi skal kunne plastre igjen døråpninger for å begrense støvspredding. (Beskjed henges opp senest torsdag kl.0700 før arbeidsstart).

Er man ikke tilgjengelig på mobil under arbeidets gang må AF få en annen kontaktperson med myndighet til å ta avgjørelser underveis. Sjekk postkasse, e-mail og telefonsvarer på mobiltelefon under arbeidets gang!

Når må ting være ryddet bort? Gulvflater må være ryddet senest torsdag kl. 0700 før byggestart. Alle tepper og møbler på gangen/kjøkken må fjernes på grunn av tildekking.

Øvrige ting må være ryddet bort senest mandag kl. 0700 byggestart.

Bruksanvisning

GULVSLUK

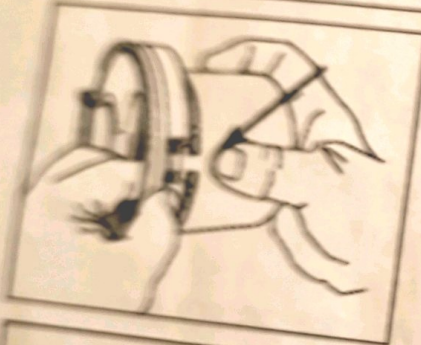
Sluket skal renses minst 4 ganger pr. år.

VEDLIKEHOLD

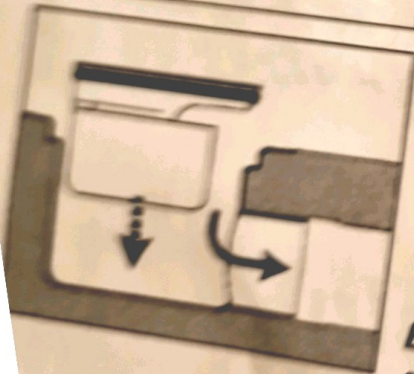
Sluket kan renses for hår, smuss etc. etter at risten er fjernet (vippes opp med f.eks. en skrutrekker). Utløpet kan renses etter at vannlåsen er tatt ut.



Vannlåsen kan løftes rett opp av sluket ved hjelp av håndtaket på toppen.



Vannlåsen kan, om nødvendig deles for renhold. Vipp ut sperretappen og trekk koppen løs fra toppen!



Vannlåsen trykkes tilbake på plass. Når håndtaket er på samme side som avløpet er vannlåsen i rett posisjon. Se fiksering på klemringen!

Bruk kun vann som smøremiddel.

et kan være lurt å investere i en settpumpe dersom rørene ut av et tetter seg. Hvis ovenstående løser problemet bør en rørlegger

STOPPEKRAN FOR VANN TIL BAD OG TOALET

Er plassert bak inspeksjonslukke i hjørnekasse på badet. De stoppekranene går til kaldt vann, og de røde er for varmt vann. Hver enkelt stoppekran er merket for hvilket utstyr er koblet mot. For å stenge kranen, skal hjulet på kranen skrues mot minus (-) så langt det går.

STOPPEKRAN FOR VANN TIL KJØKKEN

Er også plassert bak inspeksjonslukke i hjørneinnkasse på badet, og fungerer på samme måte som stoppekranene til bad/toalett.

OPPLEGGSKRAN

Oppunder himling i kjelleren er det plassert en stoppekran med rødt håndtak som stenger av vannet til hele oppgangen. Denne er merket for hvilken oppgang

Dårlig vanntrykk / Tette blandebatterier

- Som følge av varierende vannkvalitet og smuss i vannet fra det offentlige kan siler og blandebatterier gå tett. Siler og blandebatterier må da renses for smuss. Dette bør utføres av fagpersonell og anses ikke som reklamasjon / garantiarbeid. Symptomer er manglende/dårlig varmtvannstrykk spesielt i dusj.
- Ved kjøkkenbatteri og servantbatteri er det som oftest nok å rense sil i tut, og dette er en oppgave som kan utføres av den enkelte beboer.

• ***Lekkasjevarsler***

Hjørnekassen på badet er konstruert slik at det skal synes dersom det oppstår lekkasjer i røropplegget. I overgangen mellom kasse og gulv er det en sprekke mellom flis på kasse og gulvflis. Dersom det oppstår lekkasjer, så vil det renne vann ut gjennom denne.

Hvis det kommer vann ut fra denne sprekken, må man derfor raskt stenge stoppekranene, og kontakte vaktmester/rørlegger.

Man vil på ferdigbefaring gå gjennom funksjonen av disse med hver enkelt beboer.

MALING

Maling av tak: Akryl maling glans 20, farge NCS-0502Y.
Maling dør/lister: Akrylmaling glans 40, farge NCS-0502Y.

VENTILASJON

•Ventilasjonsanlegget i Myrer borettslag er basert på naturlig ventilasjon, at det er avtrekk som har termiske krefter (ikke vifte) som drivkraft.

•Det er avtrekk via ventilasjonskanalen til badet og kjøkkenet. Tilluft skal tas gjennom tilluftspaltene som er over vinduene på stue/kjøkken. For at ventilasjonen skal bli god, er det derfor viktig at disse ventilene står i åpen posisjon. I tillegg skal avtrekksventilene på bad/wc stå i åpen posisjon, altså med dekslet skruet mulig ut.

ELEKTRISK ANLEGG

Varmer i gulv kan ikke settes på før 4 uker etter overlevering.

- Skifting av halogenpærer på downlights (tilvalg)
- Drei frontringen (ringen som pæren sitter i) mot urviser til den løsner og kan trekkes ut. Ta av lampeholderen (trekkes rett opp). Press den ene fjærsiden siden og vipp ut halogenpæren. Gjør det samme i motsatt rekkefølge når pæren settes inn igjen.

•Varmekabler

Det vil bli montert en egen bryter/effektregulator for varmekabler som blir plassert sammen med dimmer/bryter i bryterpanelet ved dør i gang.

FLISER

- **Rengjøring av vegger og gulv**
- I de våte sonene (inni dusjnische og rundt badekar) er det viktig å rengjøre overflatene regelmessig, minimum hver 14 dag, for å hindre såpe og hudrester i å feste seg i fuger og flis. Manglende rengjøring vil raskt kunne føre til soppvekst på overflaten, spesielt i silikon og fuger. Det soppdrepende midlet i silikon varer kun i ett år, og etter den tid er regelmessig rengjøring en forutsetning for å unngå soppvekst i silikon.
- **Valg av rengjøringsprodukter**
- Bruk nøytrale eller litt alkaliske produkter (pH 7-9) beregnet på fliser og våtrom, som fås kjøpt i flisbutikker og hos rørleggeren (f.eks. TD Rent, Baderent eller Klorin/Ajax). IKKE BRUK GRØNNSÅPE, det er "mat" for soppsporer. Har man naturmarmor bør bruk av vaskemidler unngås. Disse bør vaskes med rent vann og behandles minst en gang i året med olje eller voks. Rens, olje og voks for marmor fåes i flisbutikken.
- **Porselen**
- Toaletter bør vaskes med klor eller annet vaskemiddel egnet for desinfisering. Unngå bruk av sterke vaskemidler i servant og eller badekar, da dette kan skade emaljen.
- **Fjerning av flekker**
- Misfarginger på porselen kan fjernes med eddik- vinsyre. For fjerning av vanskelige flekker på fliser bør man kjøpe rensemiddel i en flisbutikk.

DUSJLØSNINGER / BADEROMSMØBLER

- Det må ikke benyttes renholdsprodukter med slipemiddel.

Rengjøring av taket

Malte gipsplater eller andre plater vaskes med fettløsende vaskemidler (ikke grønnsåpe).

Hvordan fungerer et veggmontert toalett ? (leverandøravhengig)

Et toalett med innbygningssystemer fungerer på følgende måte :
Trykk en gang på knappen for nedspyling og en gang til hvis man ønsker å stoppe spylingen raskere. Toalettet benytter kun 6 liter vann ved spyling og systemet/skålen er derfor utformet slik at vannet vil stige noe høyere i skålen i forhold til en eldre type wc. Dette er helt normalt og betyr ikke at røret begynner å bli tett. Service på innmaten i sisternen bør foretas av kvalifisert personell, kontakt AF ved problemer.

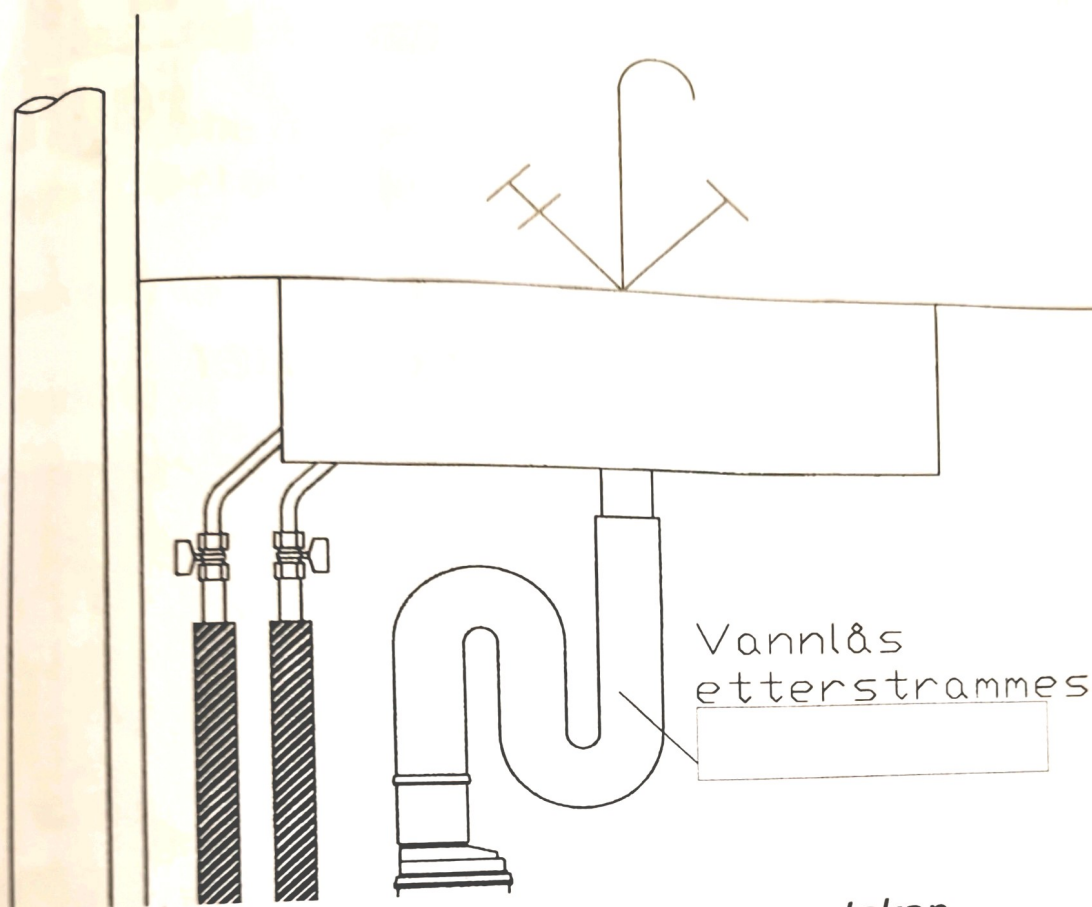
For montering av vegghengt toalett kreves det stabil vegg for rammeverket, dette vil derfor være avhengig av type vegg på badet.

Bruk av vaskemaskin på bad

- Start aldri vaskemaskinen hvis De ikke skal være hjemme til den er ferdig.
- Steng alltid kranen når maskinen ikke er i bruk.
- Trekk ut strømkontakten når De forlater boenheten.
- Avløpsvannet fra en vaskemaskin inneholder alltid en del tøyrester / lo og det er derfor viktig å rense sluket noe oftere. (se side 14)
- Sjekk vannslangen minst 1 gang hvert år. Hvis det blir sprekker når De bøyer slangen må den skiftes. Slangen bør uansett skiftes hvert 10. år.
- Rens løfilteret på maskinen med jevne mellomrom
- Hvis jordfeilbryteren slår ut ved bruk av maskinen bør en elektriker kontaktes for sjekk av anlegget.

ETTERMONTERING AV UTSTYR

Det anbefales å unngå å bore hull i nye flislagte vegger. Det svekker vegg-membranen.
Ved hullboring og utstyrsmontering anbefales det å bore i flisfugene og benytte Thorsmann brun plugg 5,5 x 50 m.m., og syrefaste VVS-skruer 5.5 x 50 m.m.
Alle hull skal fylles med sanitærsilikon.
Det må unngås boring i hjørnekaske på bad samt boring under/over elektriske punkter.



Detalj vannlås i kjøkkenbenk, og servantskap.

- **Vedlikeholdshyppighet**
- Etterstramming av vannlås gjøres av beboer 14 dager etter rehabilitering.
- Se etter synlige lekkasjer på rørnett og ved utstyrene hver måned.
- Rense vannlåser i forbindelse med utstyr, hver 3. måned.
- Sjekke om siler på blandebatterier er tette. Eventuelt rens disse, hver 6 måned.
- Sjekke at varmtvannet fungerer som det skal, hver 6 måned.

Lykke til med nytt baderom!

AF Byggfornyelse
- din baderomsentreprenør

www.afgruppen.no

Flisleverandør



Vår partner på tilvalg av fliser



Prosjekt med AF Byggfornyelse

Prosjekt med dette å informere Dem om tilvalgsmuligheter på fliser til
kommet. Det er prosjektert flisalternativer både på gulv og vegg.

kan ses hos L-Flis & Interiør AS, eller hos AF.

Endring av flisene til badet, er dette mulig. Det kan velges fritt i vår butikk
Anobru, dog ikke større fliser enn 20 x20 cm på gulv.

KATHARINA STORENG (TLF 22 88 11 51) ELLER Jimmy Karlsson (22 88 11 52)

AVTALE.

L-Flis & Interiør AS
De Deviksvei 36
08 Oslo

Tlf.: 22881150
Fax: 22881144
m@il: kst@fagflis.no
aei@fagflis.no
kwa@fagflis.no

Tlf 22 88 11 52

for å unngå forsinkelser i fremdriften, bør alle tilvalg gjøres i henhold til frister gitt
av AF.

Med vennlig hilsen
L-Flis & Interiør A.S.

Truls strøm

Foretaksregisteret
NO 852 433 582 1

Telefax
22 88 11 59

www.af

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0098 . Vår ref.: 0111-1-168

Dato: 11.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Myrer Borettslag
Organisasjonsnr: 948152436
Andelseier: Skotland, Miriam Heen
Medeier:
Leilighetsnummer: 168
Adresse: Kurveien 34, 0495 OSLO
Andelsnummer: 67
Gnr. 75
Bnr. 812

Borettsinnskudd: Kr. 3 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11408779-30
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,06%
Restsaldo	4 685 328,00
Innfrielsesdato:	01.05.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank: **Husbanken**

Lånenr.: 11408779-50
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 4 685 328,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: **Husbanken**
Lånenr.: 11486552-10
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 4 938 656,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: **Husbanken**
Lånenr.: 11486552-20
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 4 800 000,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: **Husbanken**
Lånenr.: 11486552-30
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 4 800 000,00
Innfrielsesdato: 01.05.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS-banken AS**
Lånenr.: 98208133039
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 2 871 281,00
Innfrielsesdato: 30.09.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.: 98208614894
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,24%
Restsaldo 48 915 372,00
Innfrielsesdato: 30.07.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 501,00,-

Herav:

Balkongtillegg
Internett

Pr. dags dato
526,00
454,00

Evt. fremtidig endring:

Stikkontakt bod
Felleskostnader

50,00
3 471,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 305,-
Fradragsberettigede kostnader: 10 150,-
Annen formue: 10 503,-
Gjeld: 202 849,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

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

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11486552-10
Restsaldo:	12 466,80
Kapitalkostnader:	1 032,89
IN-avtale:	Nei

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11486552-20
Restsaldo:	12 116,79
Kapitalkostnader:	1 003,89
IN-avtale:	Nei

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11486552-30
Restsaldo:	12 116,80
Kapitalkostnader:	1 003,89
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208133039
Restsaldo:	7 248,06
Kapitalkostnader:	41,35
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208614894
Restsaldo:	123 536,29
Kapitalkostnader:	692,07
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 190 512,30,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget 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

HUSORDEN

FOR

MYRER BORETTSLAG

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 borettslaga i fellesskap (ikke OBOS) eier blokkene og tomtene.

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

Hver enkelt borettslager 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 borettslaga orden, ro og hygge i hjemmene.

HUSORDENENS BESTEMMELSER INNGÅR SOM EN DEL AV LEIEKONTRAKTEN.

1 Ansvar

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

2 Almennelike 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 tillatt 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 tillatt å bruke vaskeriene på helligdager.

Alle som benytter vaskeriene plikter å sette seg inn i de faste instruksjoner 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 karmen, 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 brannslukningsapparat.

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 karmen, 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:

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 én 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 én 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 én 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 husstandsfelleskap 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. Boret 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 én 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-antennar, 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 karmar.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 en 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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.myrerborettslag@gmail.com
- Alle henvendelser vedrørende biloppstillingsplass må skje skriftlig og av beboer selv (ikke via andre som f.eks. megler)
- Plassene fordeles etter 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 én 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 etter 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 sette spor etter 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.myrerborettslag@gmail.com
- Alle henvendelser vedrørende garasje må skje skriftlig og av beboer selv (ikke via andre som f.eks. megler)
- Garasjene fordeles etter 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 én garasje i laget.
- Garasjen skal kun benyttes til egen/familiens bilparkering. Benyttes garasjen til lagring av annet enn bil mister leier sin tildeling etter 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 etter 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtrædende 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 besluttet 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.

Protokoll til årsmøte 2026 for MYRER BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948152436

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 59

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Lars Roald Årdal og Hanne Sletner er valgt.

✓ Vedtatt. Lars Roald Årdal er ikke tilstede. Freia Jørgensen ble valgt i hans sted.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Vedlikehold/rengjøring av ventilasjonssjakter

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

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

Forslag til vedtak: (til avstemning)

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

Styrets innstilling

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

Forslag til vedtak 2:

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

7. Bygging av sykkelboder for el-sykler

Fremmet av: Siri Svendsen

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

- Vedtatt. Styret har i forkant av møte utredet mulighet for sykkelgarasje opp mot en leverandør; Bikeloop.
- ✓ Denne løsningen og en alternativ rampe-løsning ble presentert av styret på møte. Styret fortsetter videre utredning og kartlegging etter generalforsamlingens ønske.

8. Skilting av ladeplasser

Fremmet av: Vibeke Dieserud Westerheim og Dag Westerheim

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

En rekke ladere av el og ladehybridbiler i borettslaget utviser dårlig ladekultur ved å oppta plasser når bilen er fulladet, ofte etter et par timers lading.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Styrets vurdering

Styret har vurdert forslaget om:

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

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

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

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

Gjeldende regler

Følgende regler er nå skiltet og iverksatt:

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

Reglene håndheves av parkeringsselskapet.

Styrets anbefaling

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

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

Forslag til vedtak 3:

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

✗ Ikke vedtatt.

9. Fastsettelse av honorarer

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

Styrets innstilling

Det foreslås å justere styrehonoraret til kr 530 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 530 000,-

✓ Vedtatt. Benkeforslag på kr 500 000 ble nedstemt.

10. Valg av tillitsvalgte

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

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

Innstilling

Styret innstiller på at dagens styresammensetning videreføres for kommende periode.

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

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

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Julie Kathrine Andresen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marianne Bjørving

Ida Kural

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Marianne Bjørving

Ida Kural

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sindre Tungesvik

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Sindre Tungesvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Charlotte Borchsenius

Ingeborg Møller Pedersen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Charlotte Borchsenius

Ingeborg Møller Pedersen

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Næsset

Elyzabeth Kovinda Wild

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Thomas Næsset

Elyzabeth Kovinda Wild

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Julie Kathrine Andresen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Julie Kathrine Andresen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Marianne Bjørving

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Marianne Bjørving



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 111

MYRER BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MYRER BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i MYRER BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Roald Årdal og Hanne Sletner er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 111 Myrer Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf

2. Årsregnskap 2025.pdf

3. Større vedlikehold og rehabilitering 2025.pdf

Sak 6

Vedlikehold/rengjøring av ventilasjonssjakter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak: (til avstemning)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 7

Bygging av sykkelboder for el-sykler

Forslag fremmet av:

Siri Svendsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Skilting av ladeplasser

Forslag fremmet av:

Vibeke Dieserud Westerheim og Dag Westerheim

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

En rekke ladere av el og ladehybridbiler i borettslaget utviser dårlig ladekultur ved å oppta plasser når bilen er fulladet, ofte etter et par timers lading.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Styrets vurdering

Styret har vurdert forslaget om:

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

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

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

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

Gjeldende regler

Følgende regler er nå skiltet og iverksatt:

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

Reglene håndheves av parkeringsselskapet.

Styrets anbefaling

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

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

a)

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

- For Skilting av ladeplasser
- Mot Skilting av ladeplasser

b)

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

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

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

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås å justere styrehonoraret til kr 530 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 530 000,-

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

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

Innstilling

Styret innstiller på at dagens styresammensetning videreføres for kommende periode.

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

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Julie Kathrine Andresen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Kural
- Marianne Bjørving

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Sindre Tungesvik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Charlotte Borchsenius
- Ingeborg Møller Pedersen

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Julie Kathrine Andresen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marianne Bjørving

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025–2026

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

Nedenfor følger en oversikt over styrets arbeid i perioden

Henvendelser til styret og informasjonskanaler

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

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

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

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

Norgespris

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

Treningsrom

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

Radonmåling

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

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

Brann- og redningsetaten – pipearbeid

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

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

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

Vedlikeholdsplan

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

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

Balkonger

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

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

Tak- og fasadeprosjektet

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

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

Dugnad

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

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

Sommerfest

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

Julegrantenning

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

Pakkebokser

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

Miljøstasjon for farlig avfall

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

Hagelaget

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

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

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

Vaktmester

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

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

Sosiale sammenkomster

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

Til generalforsamlingen i Myrer Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

MYRER BORETTSLAG
ORG.NR. 948152436, KLIENTNR. 111

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

MYRER BORETTSLAG
ORG.NR. 948152436, KLIENTNR. 111

RESULTATREGNSKAP

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

MYRER BORETTSLAG
ORG.NR. 948152436, KLIENTNR. 111

BALANSE

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

Pantstillelse	21	147 587 000	147 587 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2026
Styret i Myrer Borettslag

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

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Leie, juletreseiger	8 500
Nettbetalinger, nøkler	14 400
SUM ANDRE INNETEKTER	22 900

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

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

NOTE 5

STYREHONORAR

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

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 250
SUM REVISJONSHONORAR	-22 250

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9**VASKERI**

Inntekter	39 731
-----------	--------

KOSTNADER VASKERI

SUM VASKERI	39 731
--------------------	---------------

NOTE 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Tilbakebetaling, depositum	-25 500
----------------------------	---------

NOTE 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-354 896
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-354 896
----------------------------	-----------------

NOTE 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 063
-----------	--------

Container	-53 001
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-42 757
-----------------------------	---------

Annet driftsmateriale	-155 816
-----------------------	----------

Vaktmestertjenester	-5 198
---------------------	--------

Renhold ved firmaer	-563 587
---------------------	----------

Snørydding	-136 900
------------	----------

Andre driftskostnader	-20 192
-----------------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-5 584
--------------------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 470
--------------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-15 788
-------------------------------	---------

Andre kontorkostnader	-6 152
-----------------------	--------

Telefon/bredbånd	-9 539
------------------	--------

Drivstoff	-15 317
-----------	---------

Vedlikehold biler/maskiner	-115 346
----------------------------	----------

Kontingenter	-81 600
--------------	---------

Bank- og kortgebyr	-3 115
--------------------	--------

Velferdskostnader	-24 522
-------------------	---------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 261 948
----------------------------------	-------------------

NOTE 13**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	73 120
-------------------------	--------

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 648
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 807
------------------------------------	--------

SUM FINANSINNTEKTER	120 575
----------------------------	----------------

NOTE 14**FINANSKOSTNADER**

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

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

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

NOTE 15

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.75/bnr.812 M. flere

Garasjetomten er festet av Oslo Kommune.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 16

REHABILITERING

920	5 023 273
999	-5 023 273

NOTE 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 089 477
--------------------------------	--	-------------------

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 470 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 470 500

NOTE 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepengar	-93 367
Annen kortsiktig gjeld	-11 826
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-105 193

NOTE 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

NOTE 22**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken (2220)

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004

-17 570 000

Nedbetalt tidligere

12 103 853

Nedbetalt i år

487 986

-4 978 161

Husbanken (2221)

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004

-17 570 000

Nedbetalt tidligere

12 103 853

Nedbetalt i år

487 986

-4 978 161

Husbanken (2222)

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004

-18 520 000

Nedbetalt tidligere

12 744 751

Nedbetalt i år

527 927

-5 247 322

Husbanken (2223)

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004

-18 000 000

Nedbetalt tidligere

12 400 360

Nedbetalt i år

499 640

-5 100 000

Husbanken (2224)

Flytende rente

Opprinnelig 2004

-18 000 000

Nedbetalt tidligere

12 408 281

Nedbetalt i år

491 719

-5 100 000

OBOS-banken AS (2225)

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

50 764

Nedbetalt i år

44 707

-2 904 529

OBOS Boligkreditt AS (OBOS03)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2023

-49 358 981

Nedbetalt tidligere

716 691

Nedbetalt i år

346 574

Innfridd i år

48 295 716

0

OBOS-banken AS (NY I ÅR)

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2025

-49 695 716

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

286 951

-49 408 765

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-77 716 938

Større vedlikehold og rehabilitering

2026	Målere på balkonger	Montert målere på et utvalg balkonger for å overvåke endringer i grunnen.
2026	Kartlegging av ildsted	Gjennomført kartlegging av alle ildsteder for inspeksjon gjennomført av Brann- og redningsetaten.
2026	Radonmåling	Gjennomført radonmåling i alle leiligheter i 1. et. Samt et utvalg av leilighetene i 2. etg.
2025/26	Etablering av treningsrom	Det er etablert treningsrom for alle beboere i det nedlagte vaskeriet i Kurveien 41/43.
2025	Tilstandsrapport tak og fasader	Gjennomført ny tilstandsvurdering av alle tak og fasader.
2025	Fundament balkongrekke	Gjennomført reparasjon av fundament på to balkongrekker.
2025	Etablering av miljøstasjon	I samarbeid med Oslo kommune er det etablert en miljøstasjon for farlig avfall.
2025	Nye sosiale soner	Opparbeidelse av to sosiale soner ved Fallanveien og traktorgarasjen, samt ferdigstilling av en tredje i Nordstjerneveien.
2025	Oppgradering av parkeringsplass	Parkeringsplassen mellom Kurveien 48 og 50 er oppgradert med ny masse, geonett og asfalt. Kummen er tettet, og det er etablert fall for bedre overvannshåndtering.
2025	Innkjøp av liten traktor	
2024/25	Brannvarslingsanlegg	Alle enheter i borettslaget 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 balanseapparater. 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 strømnnett 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, slutført 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 uttrekksledninger i borettslaget er dermed skiftet.
1989	Balkonger, inngangsparti, kabelanlegg	Balkonger, gangbalkonger og baldakiner over inngangspartiene ble rehabilitert. Kabelanlegget - både eksternt og internt - ble skiftet
1988	Nye entredører og låser i leilighetene	
1987	Avstengingskranene ble skiftet	
1987 - 1994	Omlegg av takene	

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26

Selskapsnummer: 111 Selskapsnavn: MYRER BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

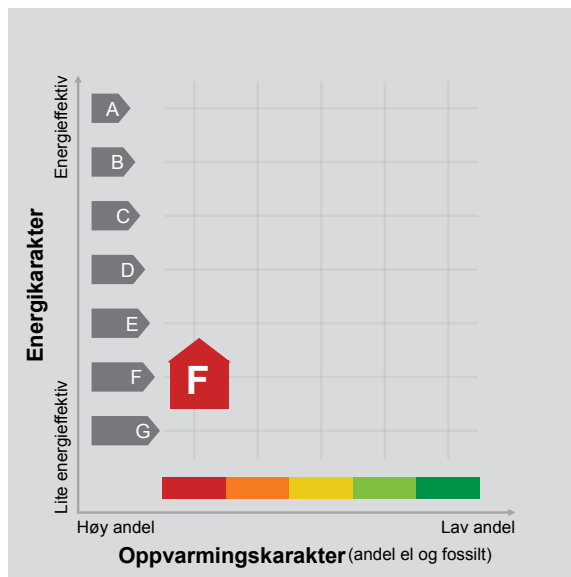
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kurveien 34
Postnummer	0495
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	812
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80190786
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-211709
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

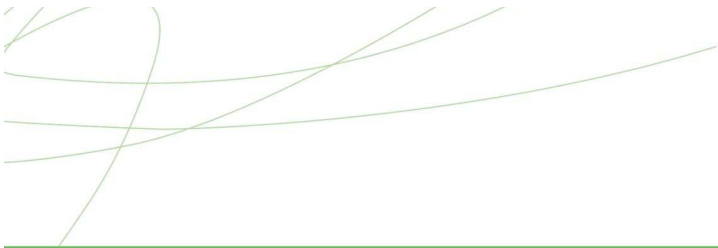
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

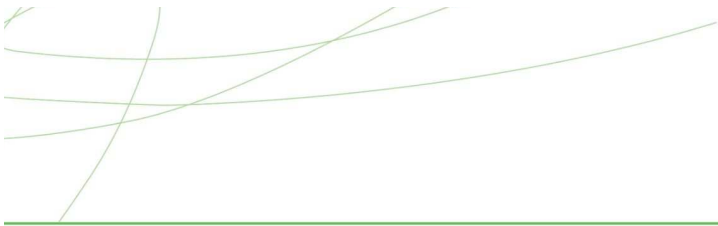
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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 energimerkeordningen. 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>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kurveien 34	80190786	H0101	0	0	67

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	60 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	135 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	212,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.3.2022

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	145,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	214,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 984 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	234,12 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 472 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	234,12 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 984 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 984 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 984 kWh/år

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

Tilstandsrapport



📍 Kurveien 34, 0495 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 812

Andelsnummer 67

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 15.09.2026

Rapportdato: 23.09.2026

Oppdragsnr.: 22602-26240

Eiendomsverdi ref nr: HW4183

Foretak: Taksator AS

Takstingenør: Erik Pettersen



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Erik Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

ep@taksator.no

950 60 321



NITO



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 byggregler

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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 1. etasje med en balkong, som ligger sentralt på Kjelsås.

Leiligheten er oppført i 1951.

En balkong på til sammen ca. 8 m².

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Oppvarming via elektrisk gulvvarme på bad/wc, ellers oppvarming via panelovner og vedovn.

Baderom med flislagt gulv og på vegger med standard konstruksjoner fra 2011 ifølge eier.

Kjøkken med innredning fra HTH oppgradert i 2021.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål (sort).
Blandebatteri i rustfritt stål (sort).
Integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn (2026) og frittstående kombiskap kjøll/frys.

Utgang fra stue til en solrik balkong med utsyn til nærområdet.

Baderommet har innredning med heldekkende servant, speil og veggskap.
Vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjdører.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.

Det medfølger en bod på ca. 11 m² i kjeller og en loftsbod på ca. 3 m².

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

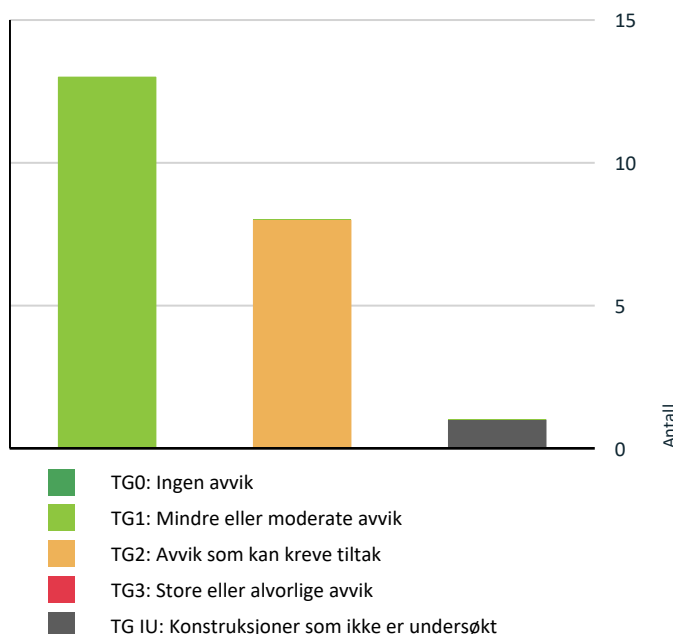
[Gå til side](#)

3-roms leilighet i 1. Etasje.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Dagens bruk samsvarer med byggemeldt/godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1. Etasje.

! 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 > Entrédør

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE.



Byggeår
1951

Standard
Se beskrivelse i rapport.

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass fra 2017.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at vinduer utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.



Entrédør

Beskrivelse

Entrédør i tre fra 1989.

Tilstandsrapport

Det er kikkehull i døren.

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret (B30/Db35).

Noen hakk/merker innvendig og utvendig på entrédør.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

Det påpekes at dører utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.

Vurdering av avvik:

- Entrédør har usikker fremtidig funksjon

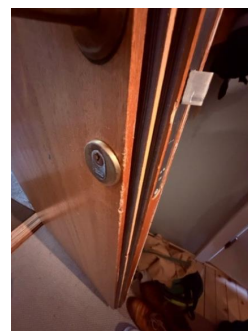
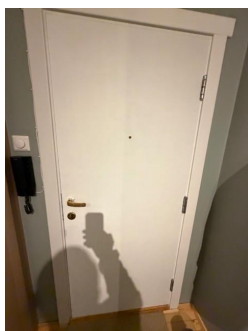
Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Ytterdøren har passert forventet levetid og det må påregnes økt slitasje samt redusert funksjon og isolasjonsevne. Behov for vedlikehold eller utskifting kan oppstå på kortere sikt.

Tiltak:

Det anbefales å følge dørens tilstand opp med jevnlig vedlikehold. Ved redusert funksjon eller omfattende slitasje bør utskifting vurderes.



! TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass fra 2017.

Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det påpekes at terrassedør utvendig er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte andelseier vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom borettslaget og andelseiere kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.

Tilstandsrapport



! TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til en balkong på til sammen ca. 8 m².

Terrasse/gulv i impregnert trevirke på balkong, nytt i 2020.

Rekkverk i aluminium på balkong/.
Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm.

Dette er ikke innenfor dagens krav.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og øker risikoen for fall, særlig ved bruk nær kanten. Løsningen har et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere forhøyning eller tilpasning av rekkverket slik at høyden gir bedre fallsikring. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller utskifting av rekkverksdeler uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.



INNENDIG

! TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:

Fliser på bad/wc.

Tregulv i øvrige rom.

Tilstandsrapport

Noen hakk/merker på overflater som gulv, dette er normalt i en brukt bolig.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer hull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:

Fliser på vegger på bad/wc.

Ellers malte flater.

Himlinger:

Malte flater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

Noen hakk/merker på overflater som vegger, himling, dørkarmer, lister mm.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruer hull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det er registrert noen glipper mellom gulvlister og gulv.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggt teknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og i soverom i etasjen, og ble målt til ca. 10 mm avvik på hvert rom)

Det ble ikke registrert avvik utover gjeldende standard.

Tilstandsrapport

Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Sprekker mellom gulvlist og gulv gir et visuelt avvik og kan indikere bevegelser eller ujevnheter i gulv-/veggkonstruksjonen. Årsak og eventuell videre utvikling er ikke kjent.

Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til sprekken nærmere. Dersom forholdet er stabilt og uten konstruksjonsmessig betydning, kan lokal justering eller utskifting av lister være tilstrekkelig.



Radon

Beskrivelse

Måleresultatene er opplyst til henholdsvis 100 Bq/m³. Verdiene ligger under gjeldende grenseverdi på 200 Bq/m³, men over anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

Målingen er gjennomført i 2026 ifølge eier.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Vedovn i stue fra 2013.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

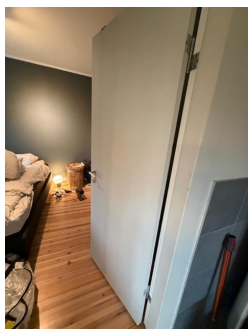
Beskrivelse

Glatte, fabrikkklakkerte/folierte innerdører.

Noen små hakk/merker på innerdører, forholdet er vurdert til TG1.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



! TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Undersøkelse av skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et generelt obligatorisk sjekkpunkt etter forskrift til avhendingslova.

Eier opplyser at de ikke har sett skadedyr i leiligheten.

For enkelte bygningsdeler krever imidlertid forskriften at den bygningssakkyndige vurderer forhold som kan indikere biologiske skader eller angrep der dette er relevant som en del av de obligatoriske undersøkelsene.

Ved befaringen ble boligen undersøkt visuelt i tilgjengelige og relevante områder. Det ble ikke observert tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Det kan likevel ikke utelukkes at slike forhold kan forekomme i skjulte konstruksjoner eller utvikle seg etter befaringen, da undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige bygningsdeler i samsvar med gjeldende regelverk og inspeksjonsomfang.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2011, som er modernisert i regi av borettslaget.

Eier har en beboerperm med hva slags arbeider som er gjort og bestilt via borettslaget. Det er ikke nok grunnlag for å dokumentere vanntett sjikt på badet.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.

Tilstandsrapport

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.

De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



1. ETASJE > BAD/WC

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert.

Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

- * Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
- * Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
- * Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.

Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:

Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Fallforhold i dusjonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggt teknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.

TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.

Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk et med klemring og synlig tettesjikt/membran og et hjelpesluk ved vaskemaskin.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Tilstandsrapport

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Tettesjiktet har passert en betydelig del av forventet brukstid, og når dokumentasjon på utførelsen mangler, er gjenværende funksjon og levetid usikker. Risikoen for svekket tetthet og fuktskader vil normalt øke med alderen.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet med tanke på tegn til svekket tetthet eller fuktpåvirkning. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes på sikt, normalt i forbindelse med rehabilitering av våtrommet.

- Konsekvens:

Tettesjiktet på gulvet har passert en betydelig del av forventet brukstid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelse, gjenværende levetid og fremtidig tetthet. Risikoen for lekkasje og fuktskader øker normalt med alderen.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av våtrommet for tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning. Oppgradering av tettesjiktet må påregnes på sikt, normalt i forbindelse med rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.

Speil på vegg over servant med lys.

Vegghengt klosett, dusjhjørne, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blande batteri.
Det er montert fordelerskap skjult i vegg kanal på badet.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering



1. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Leiligheten har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.

Naturlig ventilasjon gir en mer variabel luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Dette kan redusere bortledningen av fukt og vanndamp under enkelte vær- og driftsforhold.

Tiltak:

Det anbefales å holde avtrekksventil og tilluftsspalte åpne og rene. Dersom ventilasjonen oppleves utilstrekkelig, bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk eller annen løsning som forbedrer luftutskiftingen, dersom dette er mulig.

Dersom ventilasjonsløsningen inngår i bygningens felles ventilasjonssystem, må eventuelle endringer avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjonen grenser til murvegger.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- **Konsekvens:**

Når hulltaking ikke er gjennomførbart, kan det ikke med sikkerhet avklares om det foreligger skjult fukt eller fuktskade i konstruksjonen. Vurderingen vil derfor ha en naturlig begrensning og innebære noe usikkerhet.

- **Tiltak:**

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktpåvirkning. Ytterligere undersøkelser kan vurderes dersom det oppstår symptomer eller andre forhold som gir mistanke om skjult fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med malte, glatte fronter fra HTH med fornying av kjøkken som benkeplate, oppvaskmaskin og blandebatteri i 2021 ifølge eier. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål (sort).

Noen hakk/merker på kjøkkenfronter og benkeplate, forholdet er lite og vurdert til TG1.

Det er integrert platetopp, stekeovn (2026), oppvaskmaskin samt frittstående kjøle-/fryseskap.

Magnetventil er installert i forhold til oppvaskmaskin.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over stekesone, med kullfilter.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:

Kullfilterventilator gir begrenset bortføring av fukt, varme og matos sammenlignet med avtrekk til det fri. Dette kan over tid bidra til økt fuktbelastning og lukt i kjøkkenområdet, samt noe redusert innelima, uten at det nødvendigvis medfører akutte problemer.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av forsert avtrekk fra kokesonen, for eksempel avtrekk til det fri eller tilkobling til egnet ventilasjonssystem. Tiltaket kan tilpasses eksisterende løsning for å bedre funksjon og innelima, i tråd med gjeldende krav i TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør og synlige uten påliggende kobberør på badet. Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.

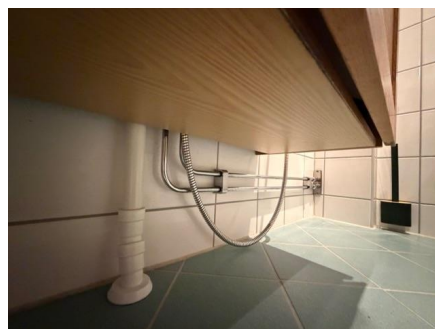
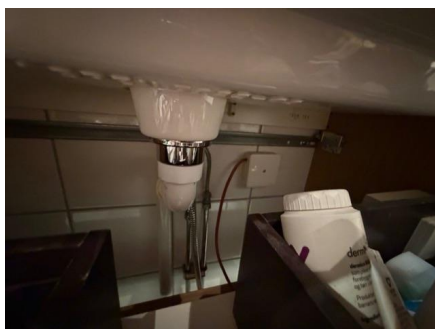
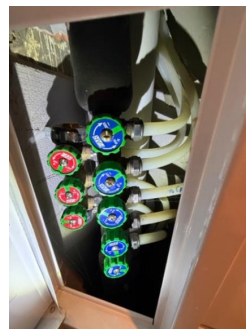
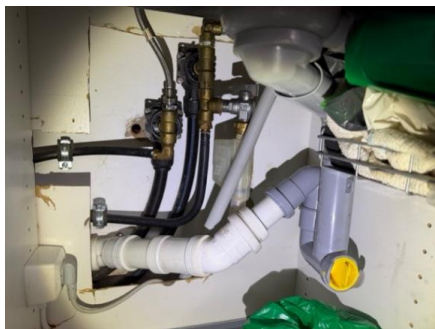
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Fordeleskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.



! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Vannrør fra felles kjeller til alle leiligheten ble skiftet i 2011, samtidig med totalrenovering av baderommene ifølge eier.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Kjøkkenventilator over stekesone.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Bygningen har naturlig ventilasjon slik det var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn løsninger som benyttes i dag.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Begrenset ventilering kan gi redusert luftutskiftning og økt risiko for opphopning av fukt og dårlig innelima. Dette kan over tid bidra til kondens, lukt og økt belastning på bygningsdelene.

Tiltak:

Det anbefales å forbedre ventileringen ved å etablere eller utbedre ventiler og sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i boligen. Regelmessig lufting og kontroll av eksisterende ventilasjonsløsninger anbefales.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenbenk.
Volum: 100 liter.

Produksjonsår: 2007.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

Det er ikke installert lekkasjevarsler med sensorer der berederen står.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Manglende løsning for synlig eller kontrollert bortledning av lekkasjevann medfører at eventuelle lekkasjer kan bli liggende skjult over tid. Dette kan gi økt risiko for fuktpåvirkning på gulv og tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere etablering av en enkel løsning som leder lekkasjevann til sluk eller gir tydelig varsling ved lekkasje. Tiltaket kan ofte gjennomføres uten større inngrep og vil bidra til bedre kontroll i tråd med dagens krav i TEK.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Sikringsskap med automatsikringer.

Anlegget er oppgradert i nyere tid, men ukjent når.

Det foreligger samsvarserklæring fra Nedig AS for arbeider som omlegging av el-anlegg i stue og på balkong, denne er datert: 14.10.2020.

Det er utført EL-tilsyn av Elvia den 12.11.2015.

ELTEL har byttet måler i 2016.
Etterspør dokumentasjon av eier.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:

Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Kontrollen omfatter en visuell vurdering av boligens branntekniske forhold, med utgangspunkt i kravene i NS 3600:2025 og forskrift til avhendingslova. Vurderingen er begrenset til forhold som er synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet, og innebærer ingen brannteknisk prosjektering eller funksjonstesting av installasjoner.

Eier opplyser at det ble montert nye røykvarslere i 2026.

Det vurderes om det foreligger synlige avvik ved branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrift, om boligen har tilfredsstillende rømningsvei(er), samt om rømningsveiene fremstår med åpenbare mangler som kan redusere personsikkerheten ved brann. Videre kontrolleres om boligen er utstyrt med røykvarslere eller brannalarmanlegg og håndslukkeutstyr i samsvar med gjeldende krav, basert på en visuell kontroll.

Det foretas ikke funksjonstest av røykvarslere, brannalarm eller slukkeutstyr.

Undersøkelsen omfatter også registrering av andre synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS), eksempelvis mangelfull brannsikring, blokkering av rømningsveier eller andre forhold som kan representere en umiddelbar sikkerhetsrisiko.

Eventuelle avvik beskrives med konsekvens, men det fastsettes ikke tilstandsgrad for branntekniske forhold (HMS punkt). Dette er i samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-21, som krever at den bygningssakkyndige opplyser om åpenbare avvik knyttet til brannceller, rømningsveier og andre forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, uten at disse gis tilstandsgrad.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og øker risikoen for fall, særlig ved bruk nær kanten. Løsningen har et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere forhøyning eller tilpasning av rekkverket slik at høyden gir bedre fallsikring. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller utskifting av rekkverksdeler uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

Tilstandsrapport

- **Konsekvens:**

Manglende samsvarserklæring medfører at det ikke kan dokumenteres at hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Dette gir økt usikkerhet om anleggets kvalitet og kan medføre behov for nærmere kontroll før fremtidige arbeider eller endringer.

Tiltak:

Det anbefales å undersøke om samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon kan fremskaffes fra eier, installatør eller nettselskap. Dersom dokumentasjon ikke lar seg oppdrive, anbefales kontroll av anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og eventuelle avvik utbedres i samsvar med gjeldende krav i TEK.

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

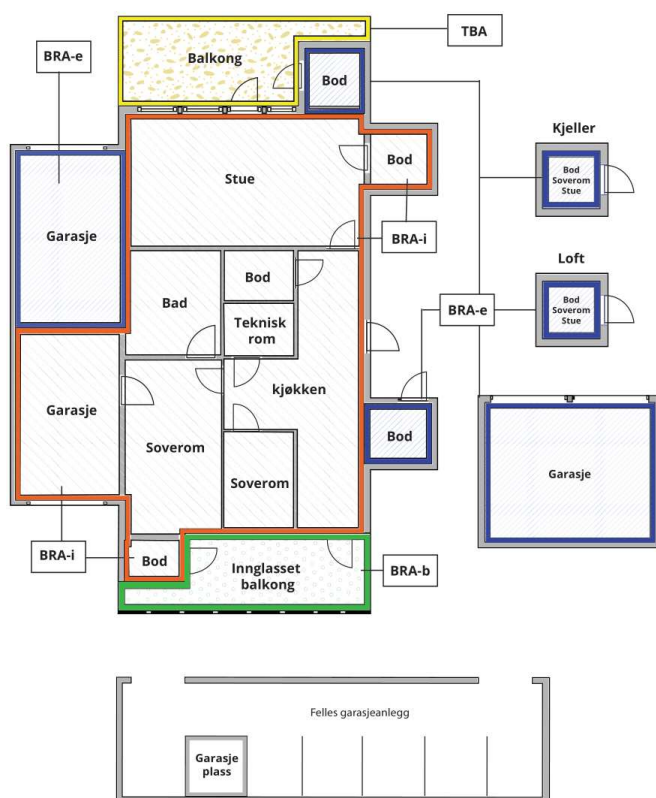
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

3-roms leilighet i 1. Etasje.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	66			66	8		66
Bod i felles kjeller		11		11			11
Bod i felles loftetasje		3		3		5	8
SUM	66	14			8	5	85
SUM BRA	80						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, to soverom, bad/wc, kjøkken, stue		
Bod i felles kjeller		Bod	
Bod i felles loftetasje		Bod	

Kommentar

1. Etasje:

Entré, to soverom, bad/wc, kjøkken og stue.

Bod i kjeller og loft:

Det medfølger en bod på ca. 11 m² i kjeller og en bod på loftet som er ca. 3 m², med et gulvareal på ca. 8,5 m².

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens bruk samsvarer med byggemeldt/godkjente tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	812		0	67069.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kurveien 34

Hjemmelshaver
Myrer Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/MYRER BORETTSLAG	948152436	H0101	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Skotland Miriam Heen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
67	10 503 31.12.2025	202 849 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 1. etasje med balkong og med attraktiv, sentral beliggenhet på Kjelsås i Oslo. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er umiddelbar nærhet til idrettsplass på Myrerjordet, lekeplass, samt kort vei til svømmehall og alpinanlegg i Grefsenkleiva.

Kort vei til Maridalsvannet og flotte turveier innover Nordmarka (ca. 10-12 min gange). Om vinteren kan man ta på skiene nærmest utenfor døra, og nyte tilgangen til både lysløype og flotte oppkjørte løyper i Nordmarka.

Like nedenfor Maridalsvannet ligger Brekkedammen ved Frysja, med populære friområder og idylliske badeplasser.

Trikkehallen som ligger i nærheten, er kjent for sitt rike aktivitets- og kulturtilbud for barn og ungdom. Teknisk museum, som er en turistattraksjon, ligger ca. 10 min gange fra boligen.

Det går turvei langs Akerselva nedover til sentrum gjennom Nydalen med alle sine butikker, kafeer og restauranter.

På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant med fantastisk utsikt. Grefsen Tennisklubb har et flott anlegg med syvbaner og Kjelsås Idrettslag tilbyr i tillegg bl.a. basketball, fotball, håndball, langrenn, orientering og allidrett.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Spar Kjelsås, Rimi, Coop Prix, Joker og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Storo Storsenter et rikt og variert utvalg med 130 butikker, spisesteder og tjenester.

Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane og tog, hvor av nærmeste holdeplass er Grefsen stadion og ligger ca. 5 min gange fra boligen.

Med bil fra Grefsen tar det ca. 3 min til Storo, 6 min til Sagene, 9 min til Ullevål, 11 min til Oslo S og 33 min til Oslo Lufthavn.

Eiendommen har gangavstand til Kjelsås barneskole og kort vei til Engebråten ungdomsskole.

Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Om tomten

Felles tomt på 67.069 m². Tomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap.

Området rundt Kurveien er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med plen mm.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De månedlige felleskostnadene er 4.501,- i mnd.

For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslag.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Bygning oppført i 1951 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Boligen er tatt i bruk.

Borettslaget består av flere andelseiere (boder).

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og borettslagets styre.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Armert såle.

Yttervegger av bindingsverk og betongkonstruksjoner.

Brannskillere av betongkonstruksjoner. Boligblokken har pussede flater.

Sal-takkonstruksjon tekket med takstein.

Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrèdør i tre.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

Avtalenr

93371824

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.09.2026	
2	20.09.2026	
3	23.09.2026	
4	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:

- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører
- Etasjeskillere

Nabolagsprofil

Kurveien 34 - Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Grefsen stadion Linje 11N, 12N, 25	5 min	0.4 km
	Grefsen stadion Linje 11, 12	6 min	0.5 km
	Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	12 min	1 km
	Storo Linje 4, 5	7 min	3.2 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min	7.4 km

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	10 min	0.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	22 min	1.8 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	22 min	1.9 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	13 min	1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	22 min	1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min	3.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	8 min	5.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

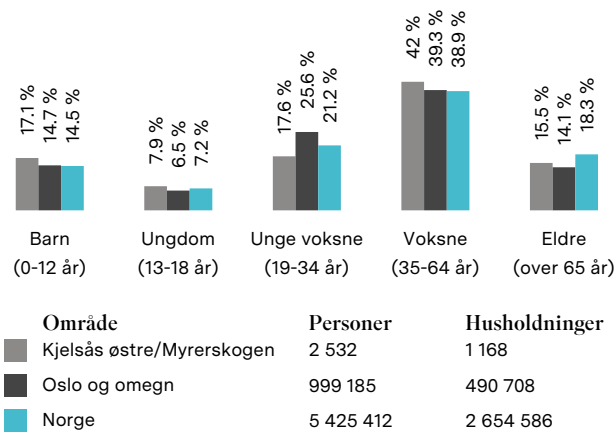
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min	0.2 km
Haugensjordet barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min	0.4 km
Myrertoppen barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min	0.6 km

Dagligvare

Spar Kjelsås	1 min
Coop Prix Marsveien	7 min

Primære transportmidler

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



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået
Lite støynivå 97/100



Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

- 

Myrerfeltet
Ballspill, fotball, sandvolleyball

4 min  0.4 km
- 

Kjelsåsmyra fotballbane
Fotball

6 min  0.5 km
- 

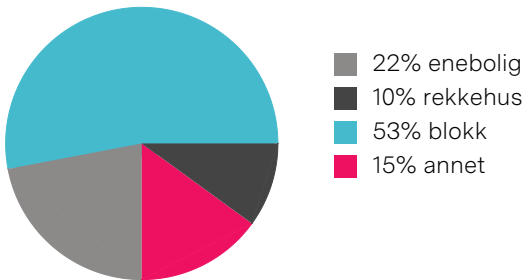
Stadion Fysio/Treningssenter

16 min 
- 

EVO Frysja

20 min 

Boligmasse



«Området har nærhet til marka, samtidig er det enkel adkomst til Oslo sentrum med trikk og bane»

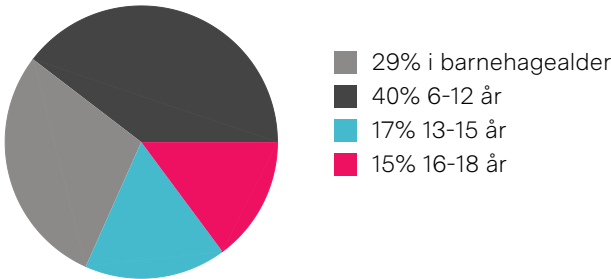
Sitat fra en lokalkjent



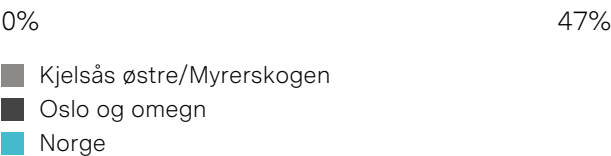
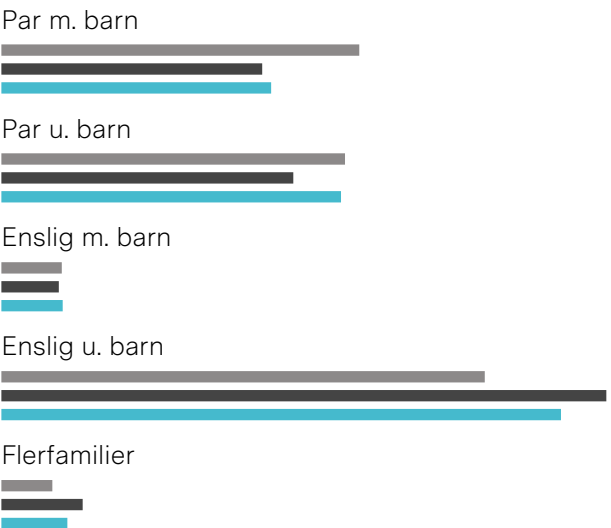
Varer/Tjenester

-  Storo Storsenter 8 min 
-  Vitusapotek Kjelsås 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

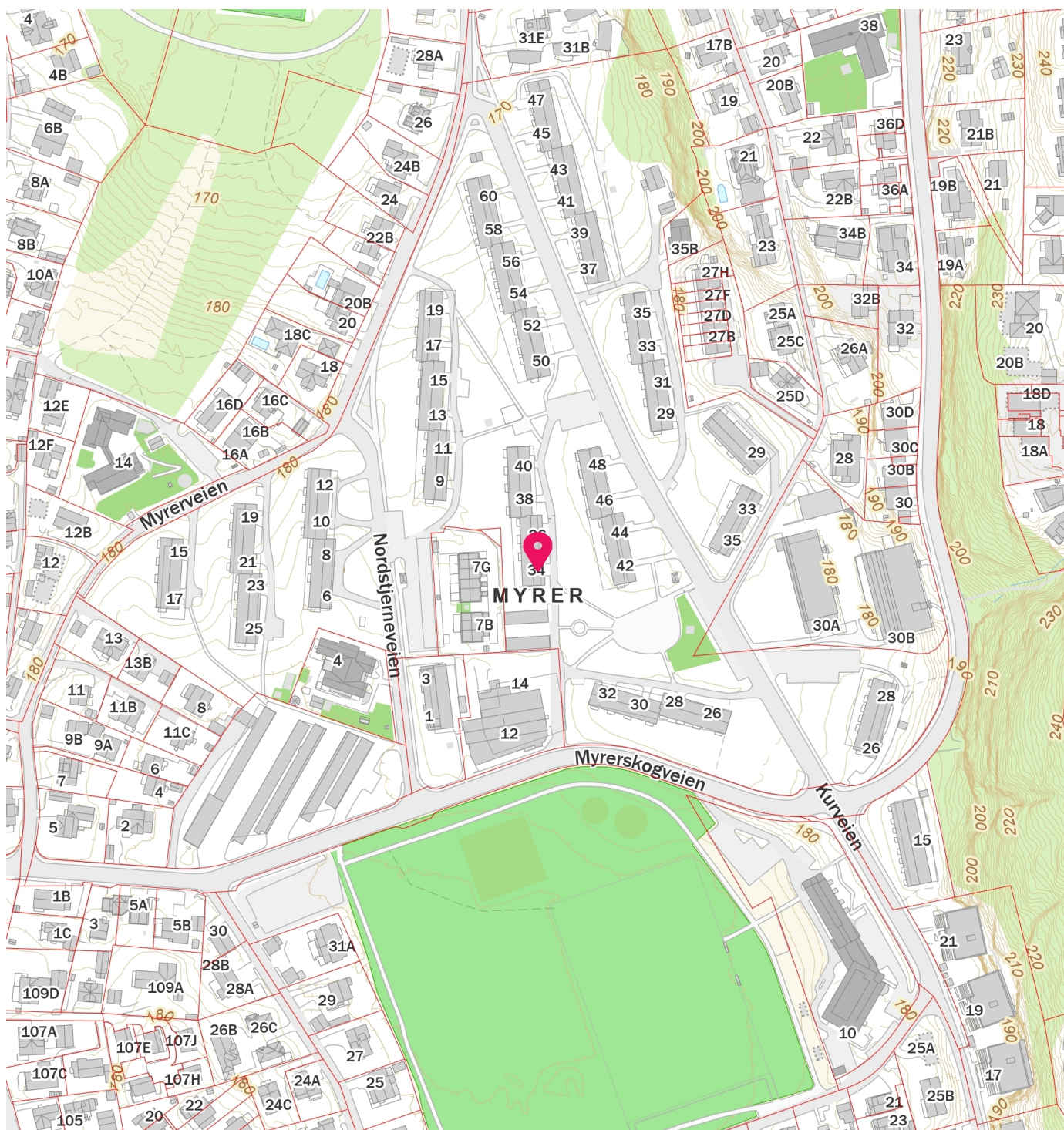
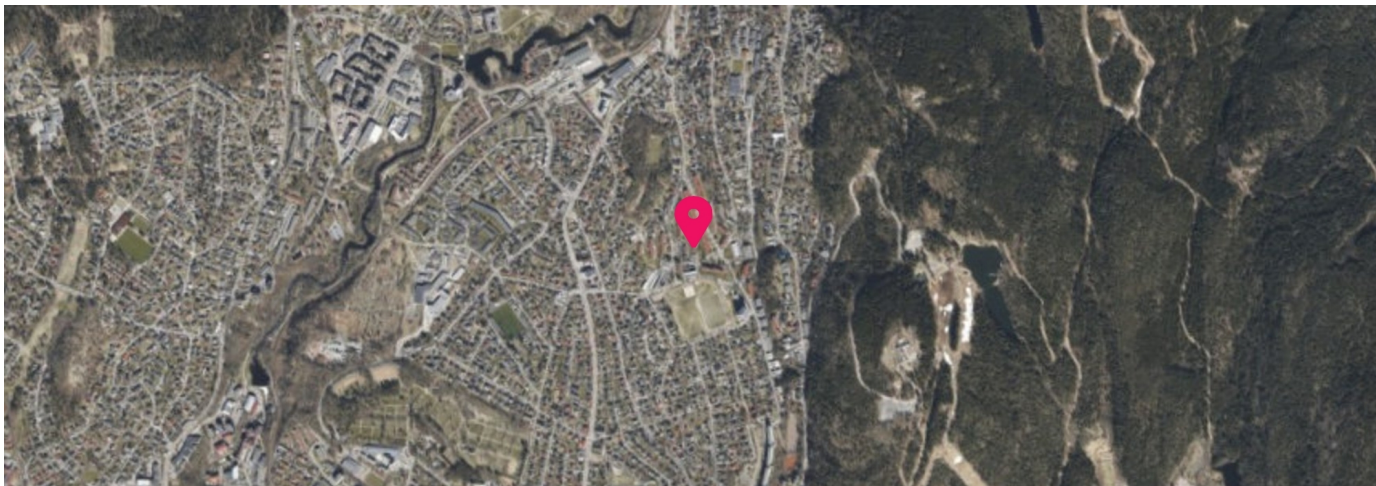


Familiesammensetning

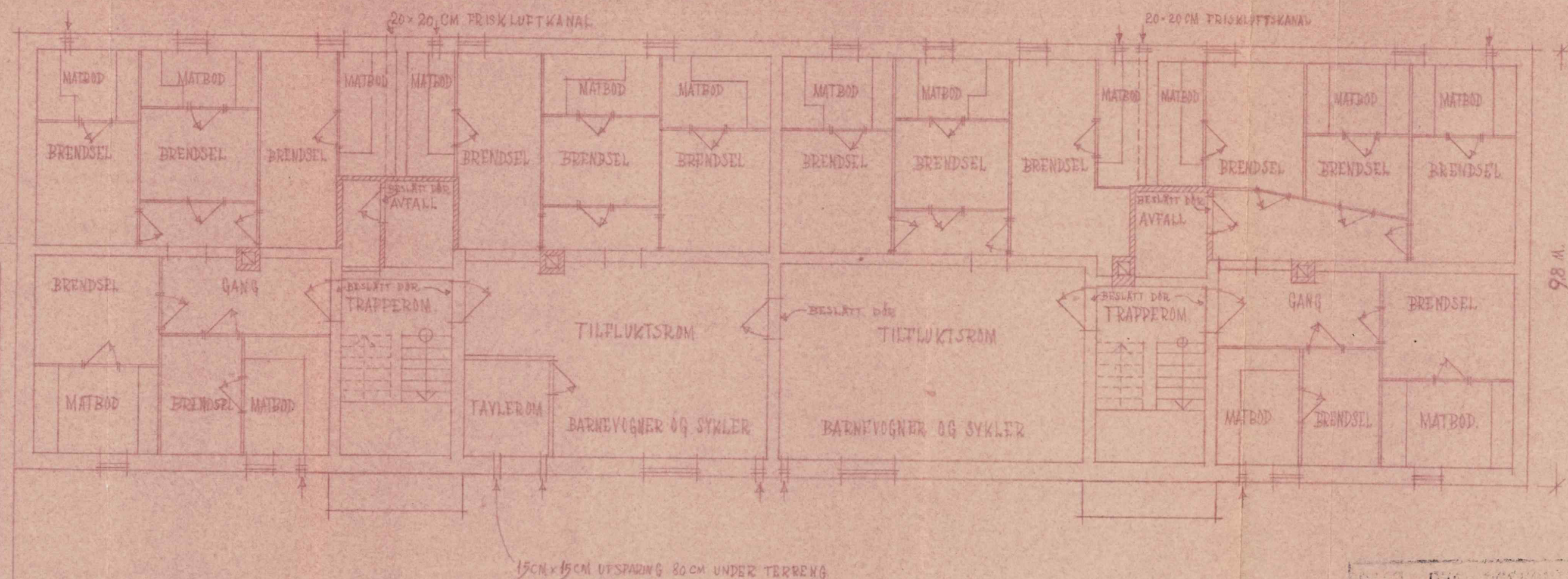
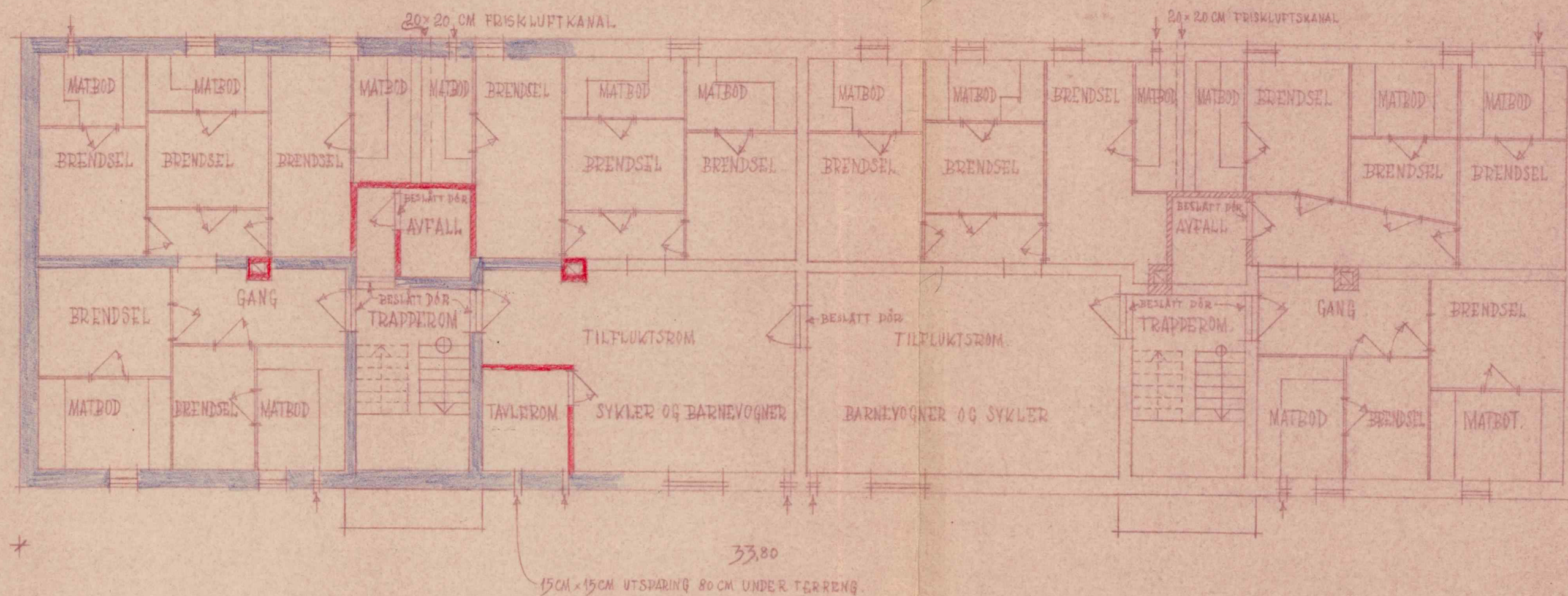


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Kjeller:



7813 25MM 0
7.5 av 26 Bl. 21-22
37

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSEK. 1
2184 1.0 0 9/9

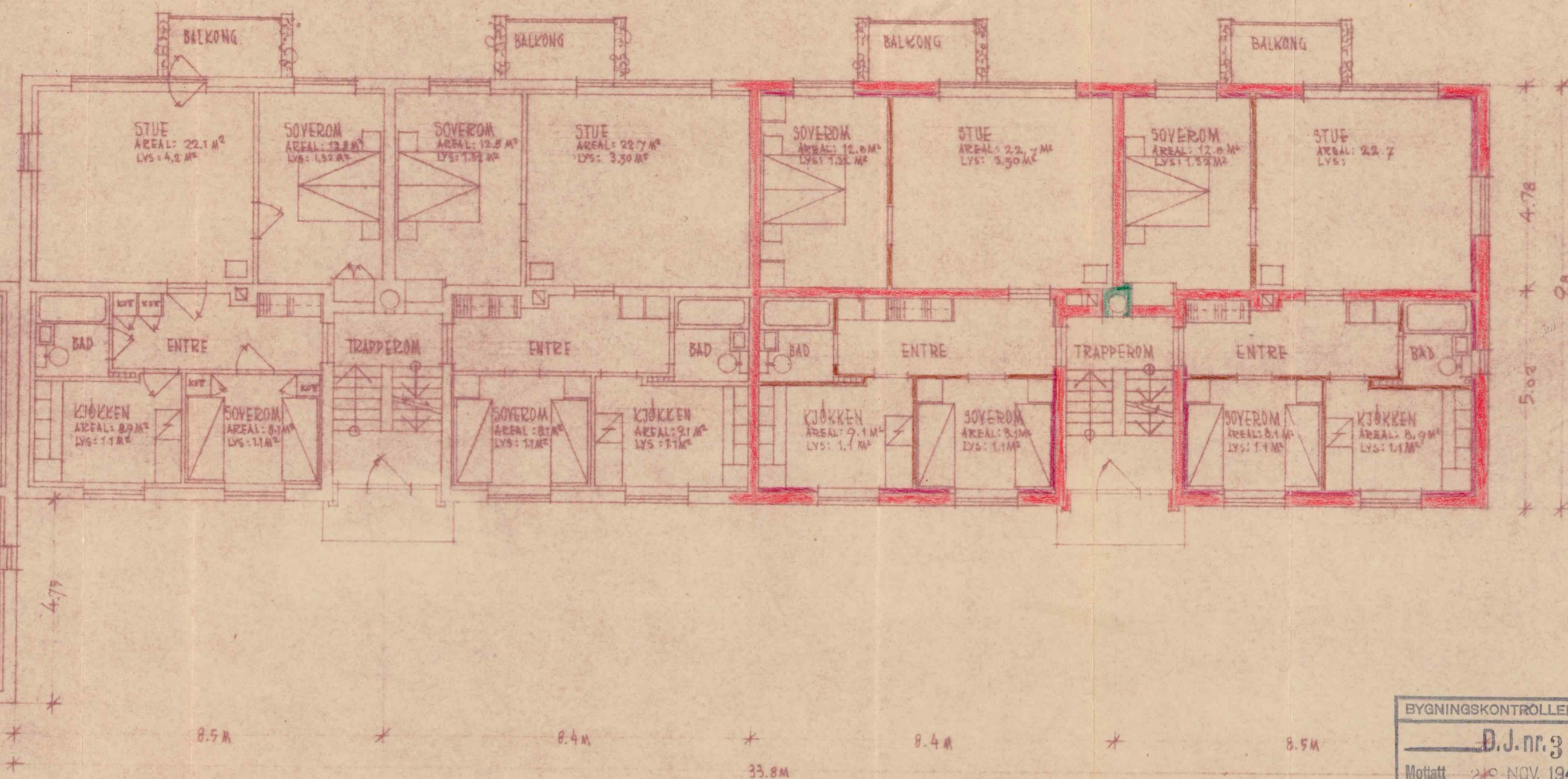
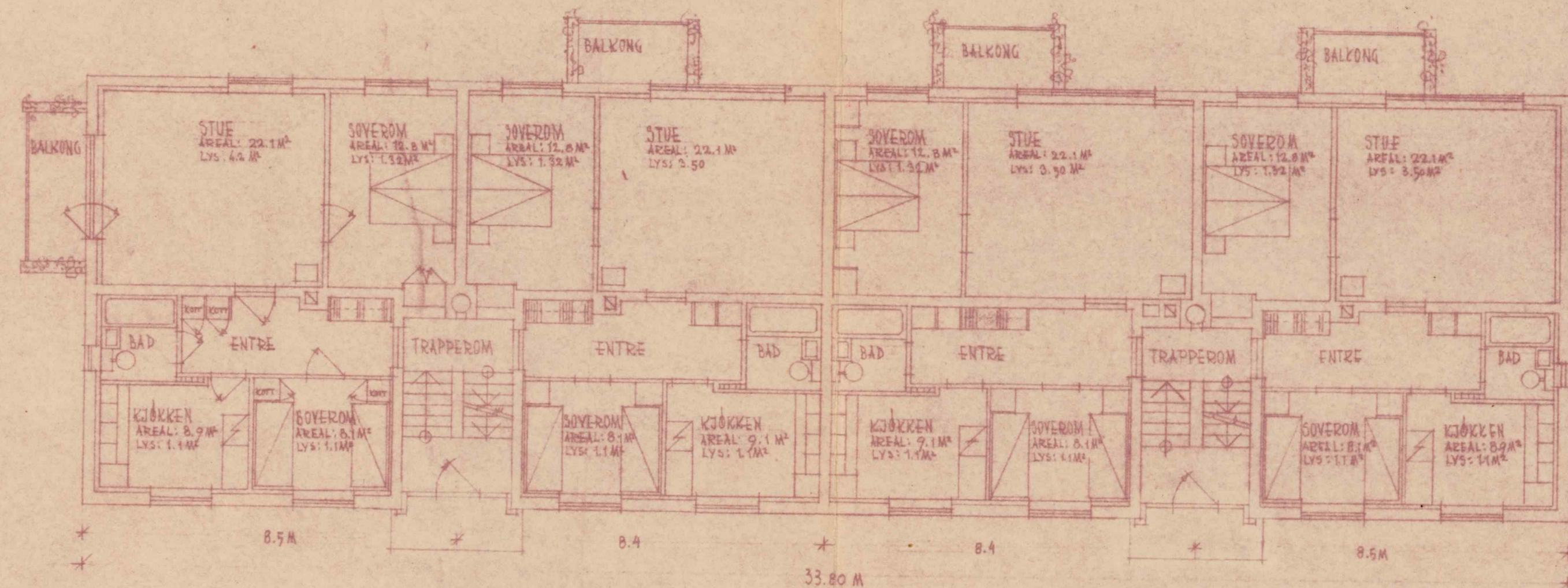
Aker boligbyggelag = areal Myrer gård.

Block 21-22.

Fredrikstad den 25.4.1950.
T. Nasse-Ludvigsen, Arkitekt m.m.a.l.
Hf. 3479-2816
Målestokk 1:100.

1. etg.

Legende:
 Teglskin.
 Lakkstein.
 Sjøpore.



Aker boligbyggelag - areal Myrer gård.

Blokk 21-22

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO

D.J.nr. 3655

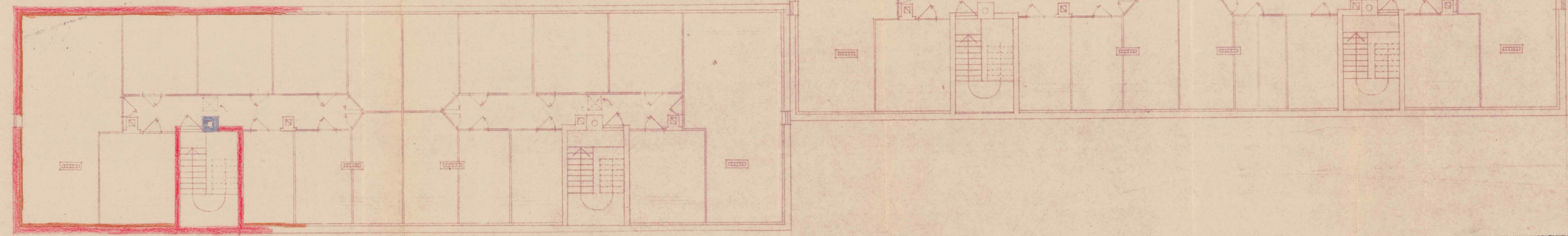
Mottatt 29 NOV. 1949

Gnr. 15 Bnr. 26

Bl.nr. 13

Ferdigstilt den 12. 2. 1949.
 T. Nasse Hævergren, Arkitekt m.m.a.s.
 Hf. 3479-2816.
 Målestokk 1:100.

Lofthplan.



33.80

33.80

Aker boligbyggelag - areal Myrer gård.

Blokk 21-22

OSLO BYGGLINGSKONTROLL
47812 25 MAR 1953
7. Etas
OSLO KOMMUNE
REGULERINGSSAK
2184 1.0 0 Bilag
3/9

Fredrikstad den 19. 1953
J. Marie Ludvigsen. Arkitekt m.m. a.l.
Hf. 3479-2816.
Waterstokk 1-100.

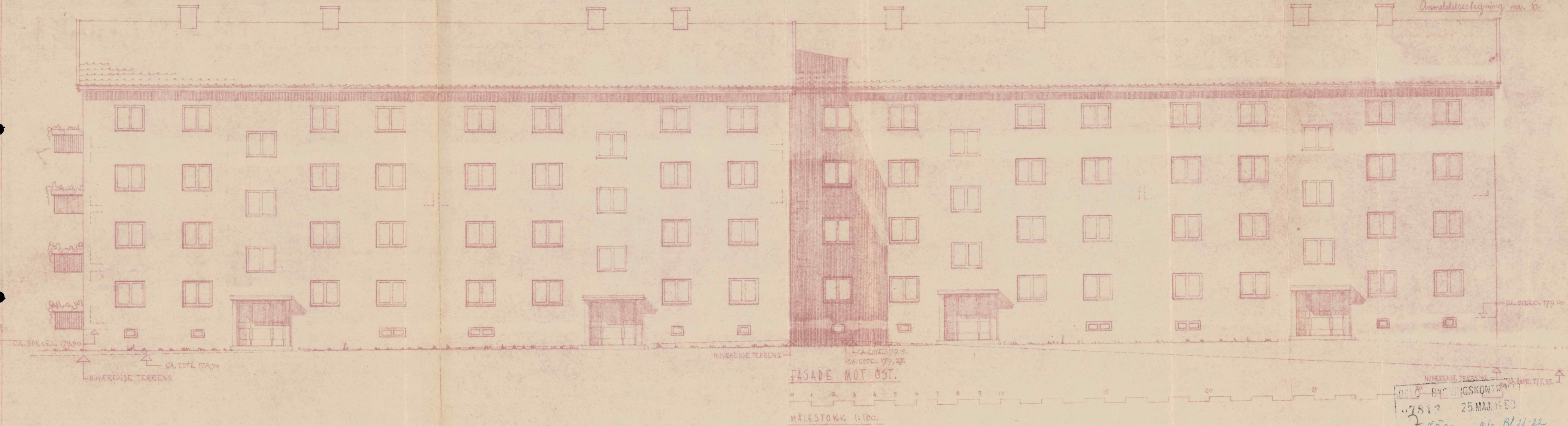
Block 21-22.

TYRRSNIIT.

SNITT GJ. TRAPPERUM.

07813 25 MAY 1950

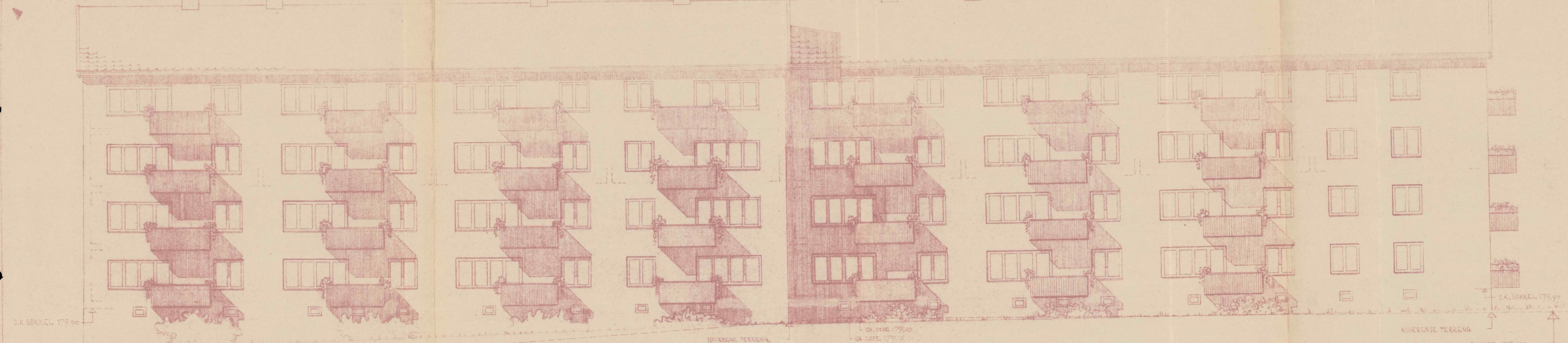
7' 15 av 26 p. 21-22
33



Aker boligbyggelag - areal Myrer gård. Blokk 21-22.

OSLO BYGNINGSKONTOR
7812 25. MAJ 1959
725 av 26 Bl. 21-22
36
Frederikstad den
T. Nørre Skudvigsm. Arkitekt m.m. a.f.
Jef. 3479-2816.
Målestokk 1:100.

Ansøkningsplan nr. 5.



FASEDE MOT VEST

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSSJEFEN
2184* 1.6.0 1979
OSLO BYGNINGSKONTROLL
7813 25. MAJ 1950
F. 15 av 21-22
35
T. Nørre Heding m. Arkitekt m.m.a.l.
Tlf. 3479-2316
Målestokk 1:100.

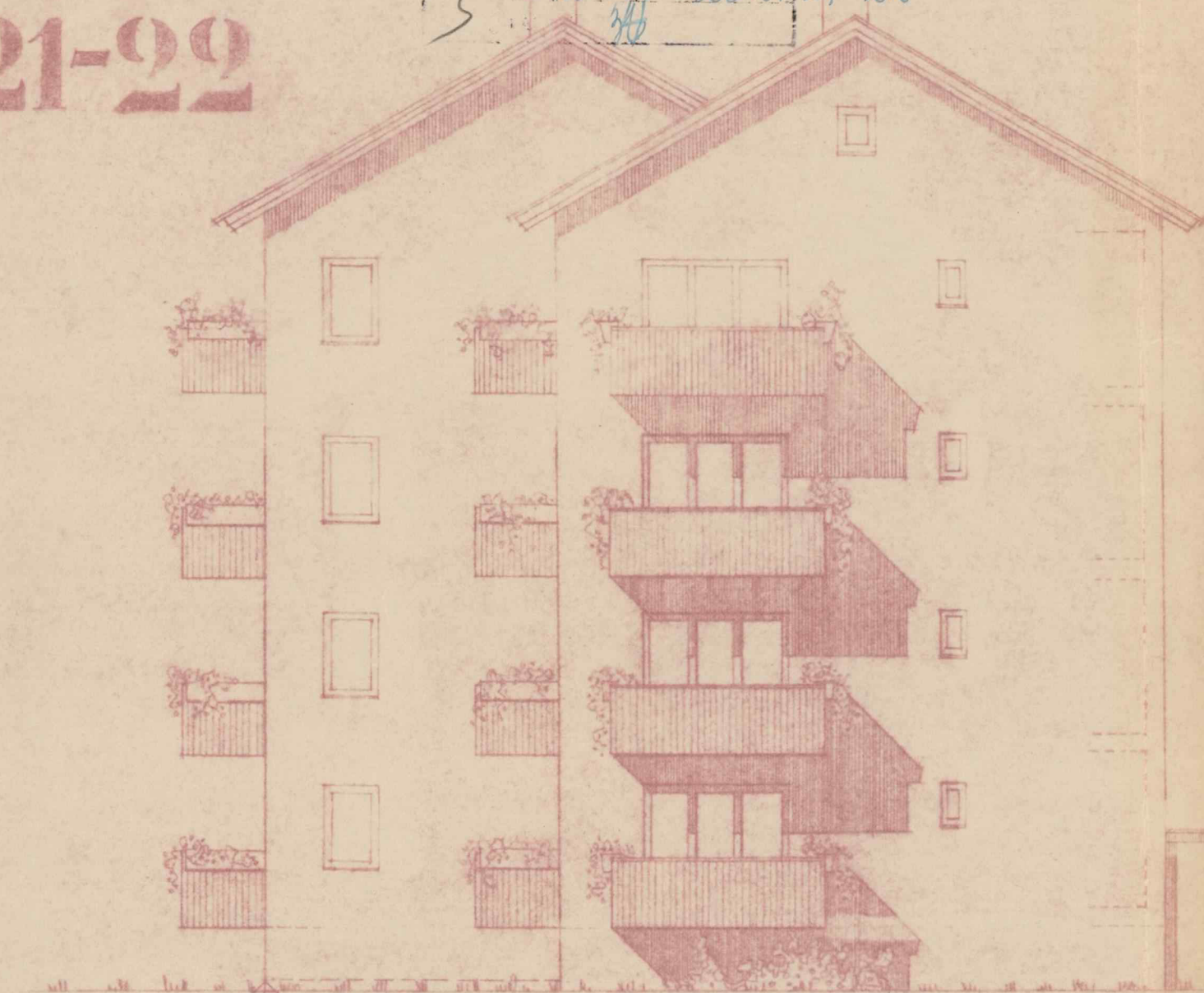
Aker boligbyggelag - areal Myrer gård.

Blokk 21-22

Blokk 21-22

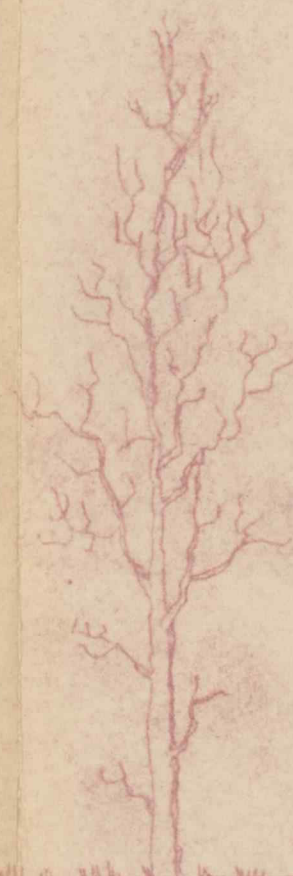
28/3 20 MAJ 50
3 15 av 26 Bl 21-22
346

Anmeldelseskrøning nr.



NUVERENDE TERRENG.

FASADE MOT SYD.



NUVERENDE TERRENG



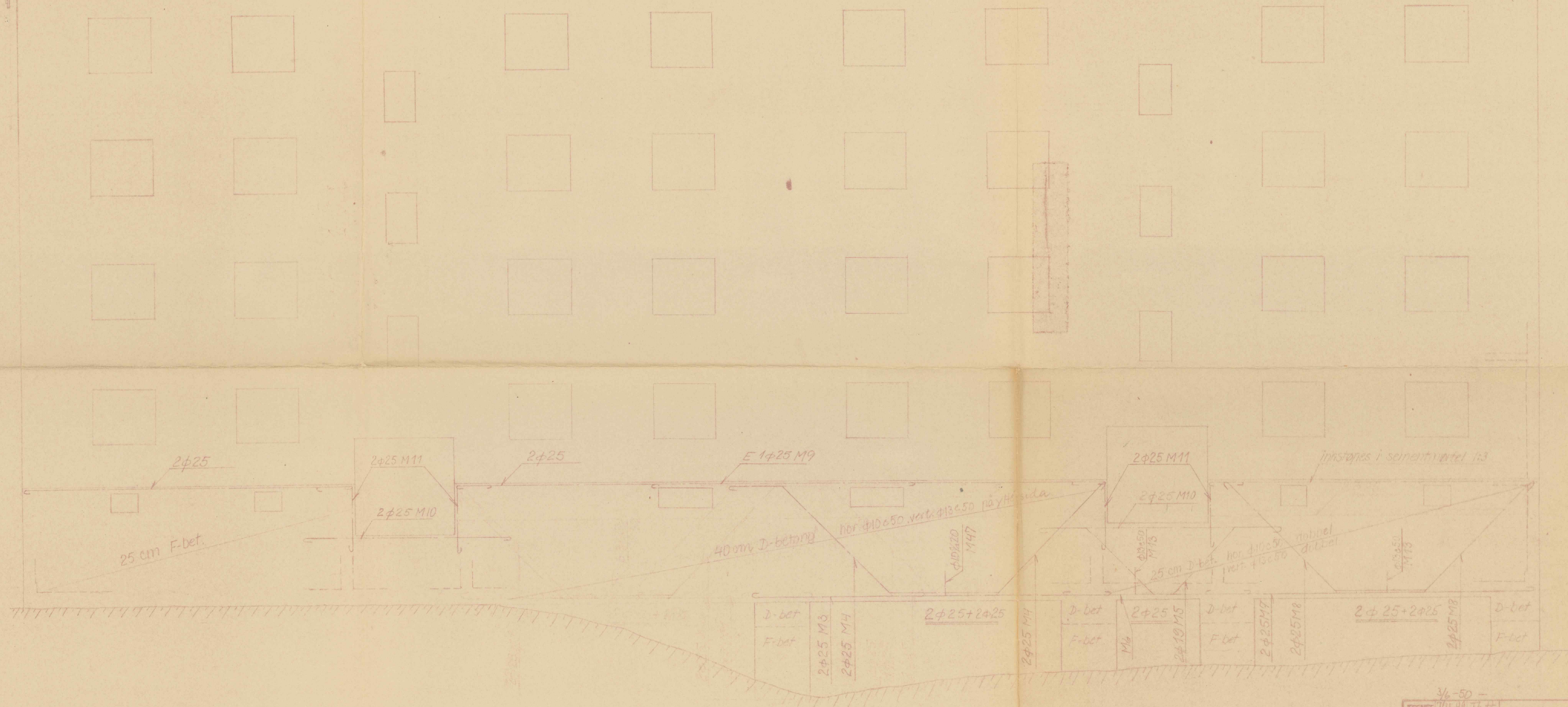
NUVERENDE TERRENG

FASADE MOT NORD.

NUVERENDE TERRENG.

Aker boligbyggelag = areal Myrnes gård.

Fredrikstad den
T. Narve Andvigsen. Arkitekt m. a. l.
Hj: 3479-2816
Målestokk 1:100.



9801 22 JUN. 1950
75 38 280 26 p. 21

TEGNET	3/6-50 -	INGENIØR A. WESSEL
1/11-44 Th. H.	1/4-50 -	OSLO TELEF. 414735
2/5 -	1/6 -	
M. OBOS MYRER		NR. 25
1:50 BLOKK 21		
FASADE ØST		
PILARER PÅ FJELL		

[illegible]



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200011181-12
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Elena Jakobsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KURVEIEN 34	Eiendom:	75/812/0/0
Tiltakshaver:	Myrer Borettslag v/Berit Pettersen c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	K.E. Larsson AS	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Per Arne Horne
seksjonsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver



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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 12.01.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201001709-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: John Philip Santillan

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KURVEIEN 34, 36, 38 OG 40	Eiendom:	75/812
Tiltakshaver:	Myrer borettslag v/ Eli Voksø	Adresse:	Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF Gruppen Norge AS	Adresse:	Postboks 34 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KURVEIEN 34, 36, 38 OG 40

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Teknisk fagavdeling

Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.01.2012 av:

John Philip Santillan - Saksbehandler

Pål Granberg - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162916/ 86539673

Adresse: Kurveien 34

Gnr/Bnr: 75/812

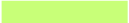
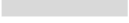
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	43 - Anlegg for lek og opphold
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1541 - Vannforsyningsanlegg
--	-----------------------------

	RpSikringSone
--	---------------

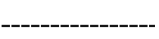
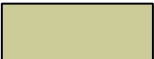
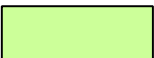
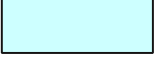
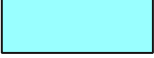
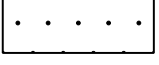
	RpSikringGrense
--	-----------------

	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensing i beb. plan
	Underjordisk anlegg
	Bebyggelse som inngår i planen
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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



Dato: 10.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539673
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 75, BNR. 812.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 75, bnr. 812.

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 på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

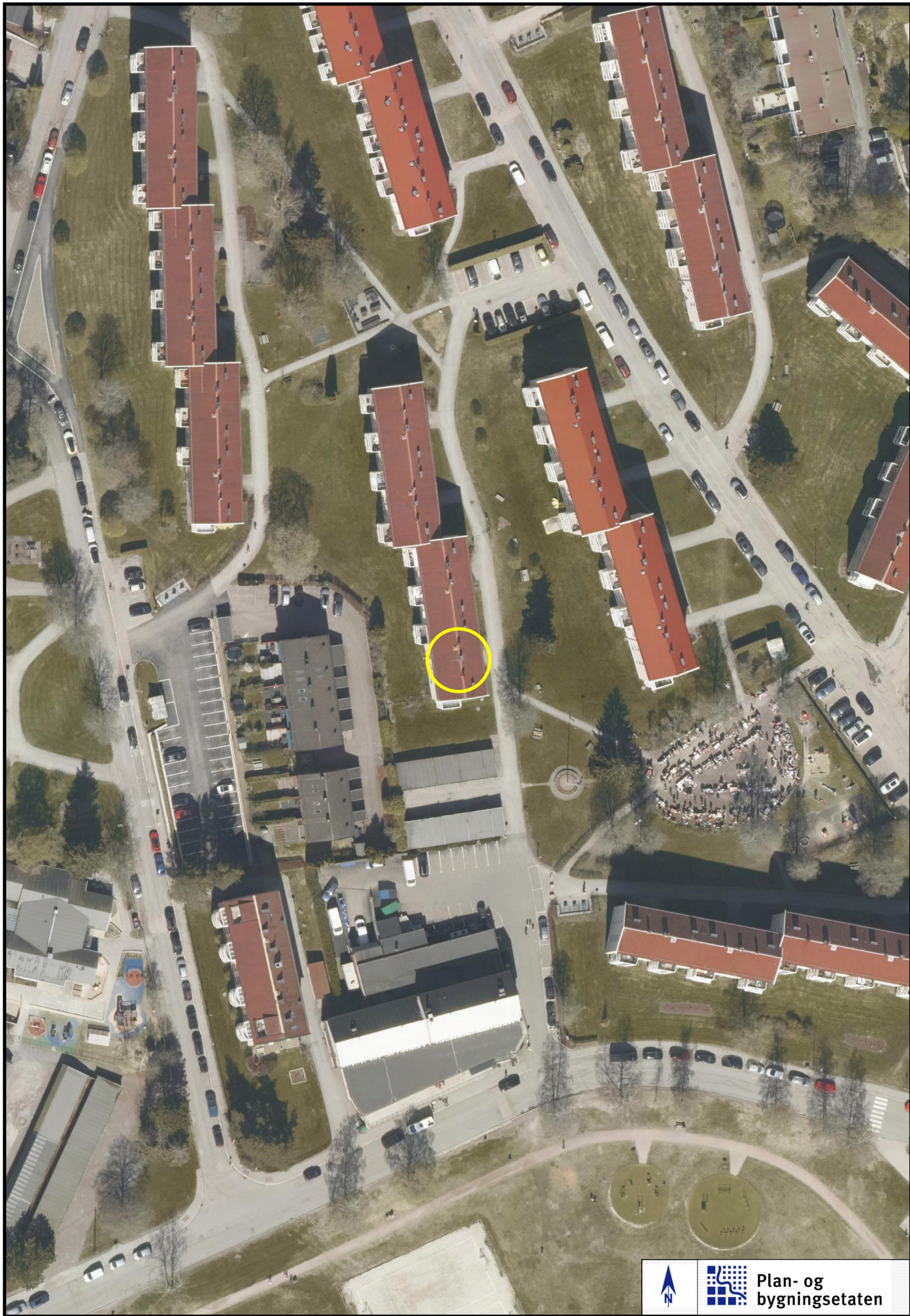
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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



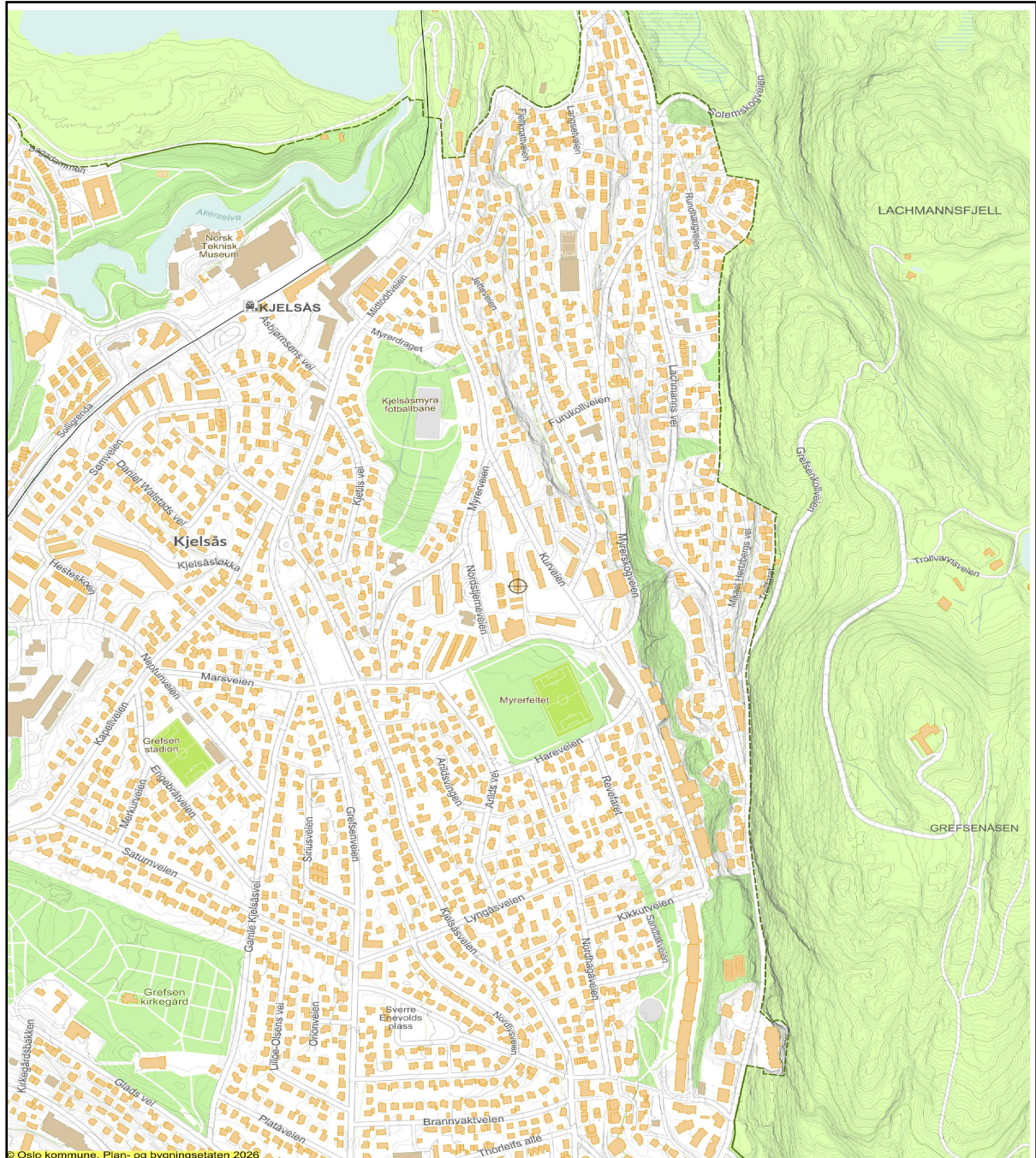


Plan- og
bygningsetaten

Oversiktskart

Adr.: Kurveien 34

Gnr bnr : 75 / 812



Dato: 10.09.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)



53630

Regulerings sjefen fremlagt forslag til regulering av Myrerveien.

53630 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.11.1930

Vedtatt av: Aker reguleringsråd

Vedtaksdokumenter: [193001684](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



61152

Forretningstomt og barnehage på del av gnr. 75 bnr. 26, Myrer, Kjelsås.

61152 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.12.1952

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: [195203217](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



S-665

Regulering av del av Ytre Ringvei m.v fra Myrervegen til Sagbakken ved Akerselva.

S-665 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.04.1957

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195701398](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



25947

Regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for gnr. 75, bnr. 26, Myrer, Kjelsås.

25947 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.05.1947

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Vedtaksdokumenter: [194703224](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



S-2102

Reguleringsplan for trafikkområder og friområder på endel av Grefsenplatået (østre del), samt felles avkjørsler.

S-2102 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.12.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197501353](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



45838

Regulerings- utparsellerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for gnr. 75 bnr. 26, Myrer.

45838 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.08.1938

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Vedtaksdokumenter: [193802419](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger. Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

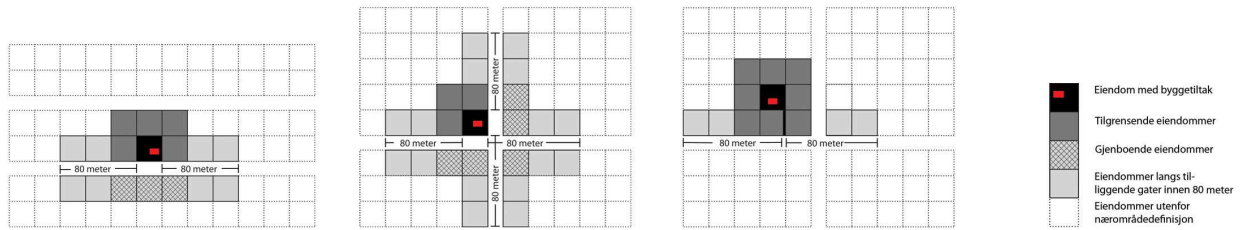
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate*

*Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss*

*Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate*

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

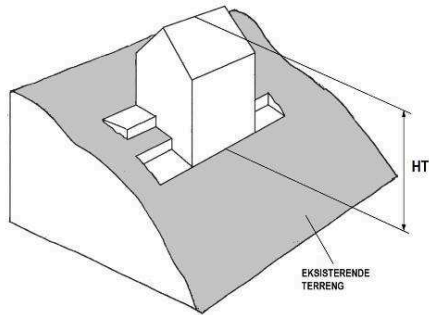
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

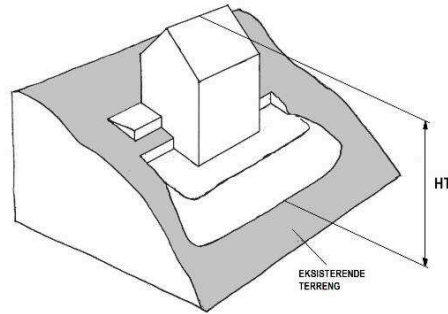
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr. §10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).

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.



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. byggeforskriftens 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:
- åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
 - 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.
- 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 lek, idrett og sport.
 - 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.

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven** og **gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvar for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarframstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
 - Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
 - Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
 - Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
 - Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.
- I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



Oslo kommune

Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

S-839

Regulering av del av Fallanveien.

S-839 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.06.1960

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196001471](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



34558

Garasjeanlegg på gnr. 75, bnr. 26, Myrerskogsveien, Grefsen.

34558 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.05.1958

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: [195803468](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

