

Bentsebrugata 16J



Velkommen til

Bentsebrugata 16J



Salgsoppgaven produsert 14. februar 2025

Høyt, fritt og solrikt på Torshov

Lys, pen og svært etterspurt 2-roms med solrik balkong og unik utsikt - Kjøkken fra 2023 - Varmtvann og fyring inkl.

Prisantydning	5 190 000,-
Fellesgjeld	292 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 491 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 717,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1938

Megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no

Megler 2	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En lys, innbydende og romslig 2-roms med balkong, utsikt og nydelige detaljer. Leiligheten har en god intern beliggenhet på hjørne med vidstrakt utsikt og gode solforhold i populære Myrahagen Borettslag. Leiligheten har en optimal planløsning, og inneholder entré, separat kjøkken, lun stue, romslig soverom og flislagt bad.

Tilbaketrukket beliggenhet, men sentralt med nærhet til alt av offentlig transport, butikker, kafeer, parker og Akerselva.

- Usjenert, sydvestvendt balkong med fritt og åpent utsyn
- Moderne kjøkken fra 2023
- Sjarmerende, originale tregulv og moderne fargevalg (2022)
- Gjennomgående planløsning og store vindusflater
- God takhøyde på 2,67 meter
- To boder
- Varmtvann, fyring og internett inkl
- Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk

Arealer og innhold

BRA-i:	50 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	56 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 50 kvm.
Total BRA: 50 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

3. etasje
















IBIZA BOHEMIA







Informasjon

Bentsebrugata 16J

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0046/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Bentsebrugata 16J, 0476 OSLO
Gnr 225, bnr 29 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 24 i Myrahagen Borettslag, org.nr. 950376457

Selger
Magnhild Candela Santos de la Rubia Haugen

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)
292 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 482 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 491 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 500 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 56 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:

BRA-i: 50 kvm.
Total BRA: 50 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En loftsbod med "gulvflate" er målt til 6 kvm. og en kjellerbod på ca. 3 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en innbydende gang som gir et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk. I gangen er det god plass til oppbevaring av sko og yttertøy i innebygd garderobeskap med knagger og garderobestang.

Kjøkken:
Moderne og stilsikkert kjøkken pusset opp i 2023. Tidsriktig innredning med hvite, glatte fronter og benkeplate av kompositttstein. Alle hvitevarene er integrert - noe som gir kjøkkenet et stilrent og pent uttrykk. Hvitevarene består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Faramarzi Totalt Bygg AS sparklet og malte kjøkken samt monterte nytt kjøkken og Elekta AS oppgraderte det elektriske anlegget i forbindelse med oppussingen. Følgende arbeid ble utført av Elekta AS: Ført nye kurser kjøkken, montert stikk kjøkkenutstyr, ført og montert stikk over benkeplate, montert nye jordfeilautomater, sluttilkobling med komfyrvakt og sluttkontroll. Det er godt med lagringsplass i skap og skuffer. Dette kjøkkenet er perfekt for deg som er glad i å lage mat!

Stue:
Leiligheten har en lys og innbydende stue av god størrelse. I stuen er det god plass til både sofagruppe med tilhørende stuemøblement og spisebord. Leiligheten har gjennomførte og stilrene overflater med originalt tregulv og veggene er malt i lune fargetoner. I 2022 ble veggene både sparklet og malt. Den gode takhøyden på 2,67 meter og de store vindusflatene sikrer en åpen og god romfølelse. Videre har stuen er planløsning som gjør det enkelt å innrede, med flere naturlige møbleringsalternativer. Rommet har stort vindu og balkongdør som gir godt innslipp av lys. De dype vinduspostene er perfekt for pynt og lagring.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt, solrik balkong på 3 kvm. Her er det plass til sittemøblement og beplantning. Balkongen har åpen og vidstrakt utsikt mot Oslo by, Myraløkka og Holmenkollen.

Soverom:
Leiligheten har et stort og tiltalende soverom. På soverommet er det god plass til

dobbeltseng, nattbord på hver side og stort garderobeskap. Rommet er malt i en behagelig fargetone som passer godt med det originale tregulvet. Stort vindu sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Tidløst og funksjonelt bad fra 2004 med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og innfelte downlights i himling. Badet er innredet med toalett, vegghengt servant, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Gulv med malt og slipt heltre og flislagt gulv på badet. Det er skiftet diverse gulvlister og malt dørkarmer i 2022.
Vegger: Vegger med malte plater og malt betong. Det er flislagte vegger på badet. Selger opplyser at kjøkken, stue og gang ble malt i 2022.
Himling: Himlinger med malt betong. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,67 meter.

Parkering

Borettslagets fre parkeringsplasser stilles til disposisjon for boretslagets beboere gjennom en utleieordning.

I tillegg er det beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Montering av dusjdører

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: I følge tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i regi av borettslaget i 2004

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takprosjekt utført i regi av borettslaget i 2022 gjennomført av Adamstuen Blikkenslageri

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Elekta AS i forbindelse med kjøkkenoppussing i 2023: - ført nye kurser kjøkken - montert stikk kjøkkenutstyr - ført og montert stikk over benkeplate - montert nye jordfeilautomater - sluttilkobling med komfyrvakt- sluttkontroll

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2023 i forbindelse med kjøkkenoppussing.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Lars AS koblet til nytt kjøkken med vann og avløp.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Sparkling og maling av vegger

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I 2014 og 2015, ja det foreligger dokumentasjon.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave fra 2019

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk bygget i 1938.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk.
- Valmet takkonstruksjon antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- Sydvestvendt balkong i stål og betongkonstruksjoner på ca. 3 kvm.
- Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1987.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.
- Balkongdør med 2-lags press glass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid.

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette ble målt gjennom stuen.

- Overflater vegger og himling bad:
Vindu har en uheldig løsning med tanke på vannpåkjenning i dusjsonen. Dette krever hyppigere vedlikehold.

- Overflater baderomsgulv:
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

- Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Vannledninger:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

- Avløpsrør:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

- Elektrisk anlegg

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Hvitevarene på kjøkkenet medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.
- De to fastmonterte hyllene på kjøkkenet medfølger ikke.
- De hvite kommodene på soverommet medfølger ikke.
- Den vegghengte hyllen og knaggene i gangen medfølger ikke.
- Taklamper medfølger ikke

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 717,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:

Felleskostnader: 4.954,-

Kapitalkost. lån 1 OBOS03: 763,-Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr.

Estimert økning etter den avdragsfri perioden er 351,-.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Strøm
- Felleskostnader

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 256 990,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 027 961,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 180 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

- Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Prosjekter i borettslaget:

• Takene på 16 A-C, D-F, G-J samt 18 A-F er byttet ut. Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i desember 2021 hvor styret fikk mandat til å inngå avtale ifm. tak- og piperehabilitering med en budsjettramme på inntil kr 12 700 000 som lånefinansieres i sin helhet. Lånet ble refinansiert sammen med eksisterende lån.

• - 1. delutbetaling ble tatt ut den 01.07.22 pålydende kr 5 740 000,61. Summen er fordelt pr.leilighet.

• - 2. og siste delutbetaling ble tatt ut den 10.11.22 pålydende kr 5 500 000. Summen er fordelt pr.leilighet.

• Borettslaget tok den 11.10.23 opp lån på kr 390 000 for å bygge sykkelbod. Se vedtak fra generalforsamling 24.05.22. Lånet er fordelt pr. leilighet.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Plantet hekk hele langs Bentsebrugata og Sandakerveien
2023 Beskjæring av alle trærne
2023 Rens av ventilasjonen i alle leiligheter
2023 Nytt sykkelskur og 2 sett med sykkelstativer utenfor bod og ved kortende 16 J
2022 Skifte av ventiler i alle kjellere, samt oppgradering av ventiler/rør i fyrrommet
2022 Nytt tak (takstein, nedløpsrør, renner etc)
2021 Nye inngangsdører, låssystem og calling anlegg
2021 Nye LED lamper på loft
2020 Isolering av varmtvann- og sirkulasjonledninger i alle kjellerne
2020 Nye LED lamper i oppganger, fyrrom, vaskeri og utelamper over inngangene
2020 Ny asfalt og ny kum ved 16 G
2020 Ny kjellertrapp i fyrrommet
2019-2020 Ny varmeløsning, bergvarme med tørrkjele og bioolje
2019 Nedgravd avfallsløsning
2019 Større utskiftninger av rør, ventiler etc i fyrrommet
2019 Nye kulverter mellom alle blokkene ut fra fyrrommet
2017-2018 Utvending drenering og omlegging av vann-og kloakkledninger
2017 Utskifting av gamle varmtvannsrør, samt blandeventil til varmtvannet i fyrhus
2017 Byttet elkjele i fyrhus
2017 Byttet sirkulasjonspumpe i fyrhus
2017 Bytte av underfordeler, målerskap og nytt sikringsskap fyrhus
2016 Innstallert brannslanger alle leiligheter, bytte av brannslukkere i fellesareal
2015 Skifte av overvannsrør i bakken grunnet lekkasje, utenfor fyrhuset
2015 Nye rør i gulvet i 16 D-F og 16 G-J og nye grener
2014 Ca 60 meter store og små rør skiftet i fyrhuset, samt bytte alle stoppekraner
2014 Nye rør i gulvet i 16 A-C og nye grener
2014 Skifte av flere kloakk- og overvannsrør i bakken grunnet vannlekkasje
2013 Oppgradering inngangspartier i 16 blokkene
2012 Bytte av ekspansjonsrør i fyrhuset
2012 Maling av samtlige vinduer, samt dører på endebalkonger
2011 Utskifting av varmt- og kaldtvannsledninger kjeller i alle blokker
2011 Utskifting av sirkulasjonsledninger kjeller i alle blokker
2011 Utskifting av sirkulasjonspumper i fyrhuset
2011 Rens og kontroll av glassfiberoljetank
2010 Nytt brannalarmanlegg samt nye branndører i kjeller i 18 blokka
2010 Skiftet brenner til fyrkjeler
2010 Bygging av balkonger samt rehabilitering av eksisterende
2006 Oppussing av oppganger
2006 Bytte av inngangsdører til leilighetene
2004 Våtromsrehabilitering
2001 Nytt dørtelefonanlegg
2001 Rehabilitering av to vaskerier og fellesrom

2000-2001 Skiftet brennere og fyrkjeler
1999 Nytt kabelanlegg m/internett fra UPC
1998 Styrerom i 16A til hybelleilighet
1998 Nytt lysanlegg
1998 Butikk i 16A til ko

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 292 000,- pr. 01.02.2025

Lånenummer: OBOS03-98207694983
Type: A
Restsaldo: 9.778.705,-
Restløpetid: - 10 år 1 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,59%

Lånenummer: OBOS06-98207998648
Type: A
Restsaldo: 39.785.398,-
Restløpetid: 20 år 10 md.
Term pr. år: 12
Avdragsfrihet til og med: 01.07.2027
Type rente: Flyt
Rente: 5,59%

Lånenummer: OBOS07-98208041339
Type: A
Restsaldo: 346.915,-
Restløpetid: 8 år 8 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,59%

Selskapet har IN-ordning, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Dette kan gjøres to ganger i året: 30.12 og 30.06.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Lånenummer: OBOS03-98207694983
Restsaldo: 70.418,-
Kapitalkostnader: 763,-

Lånenummer: OBOS06-98207998648
Restsaldo: 219.407,-
Kapitalkostnader: 1.008,-
Avdragsfrihet til og med: 01.07.2027
Estimert endring etter avdragsfrihet: 351,-

Lånenummer: OBOS07-98208041339
Restsaldo: 1.912,-
Kapitalkostnader: 24,-

Fellesformue

Kr 28 962,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2023) regnskap viste et overskudd på kroner 2 412 383,-. I inneværende år (2024) er det budsjettert med et overskudd på kroner 602 720,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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. Innmelding i Obos koster 500,-.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 881140

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 368 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Myrahagen Borettslag er fra 1938, arkitekter var Jens Dunker og Georg Rohde. De fire teglstein bygningene er langstrakte og solide byggverk beliggende på tomten til den gamle direktørboligen for Myrens verksted, derav navnet Myrahagen Borettslag.

Det som gjør Torshov så perfekt er følelsen av å bo i et svært hyggelig og grønt område, samtidig som du har alt du behøver av hovedstadens fasiliteter rundt deg. Rett i nærheten har du Trikkestallen, Grisen, Nieu Scene og Soria Moria med både teater og restaurant (Cosmopolite jazzscene og Torshovteatret). Grünerløkka ligger 5-10 minutter unna med sitt yrende uteliv og spisesteder.

Sentral og attraktiv leilighet beliggende på Torshov. Godt offentlig kommunikasjonstilbud, butikker, skoler og et komplett servicetilbud i umiddelbar nærhet, med Sandaker senter, Vogts gate og Storo Storsenter. Mangfoldig og spennende kulturtilbud i området, med blant annet Kulturhuset Soria Moria, bar/restaurant og teater.

Området består i hovedsak av bebyggelse fra slutten av 1800-tallet samt boligblokker og høyhus oppført på begynnelsen av 1900-tallet.

Til det daglige finner man populære Vogts gate med flere kaffebarer, kaféer, kiosker, restauranter og butikker. Nærmeste dagligvarebutikker er Kiwi og Rema 1000. På Sandaker senter finner man blant annet vinmonopol, apotek, bibliotek, Coop Mega matbutikk, bokhandel m.m.

Leiligheten og bygården ligger rett ved friområdene Torshovparken og Torshovdalen som egner seg godt til pikniker, soling og rekreasjon. I tillegg ligger også blant annet Akerselva i gåavstand fra leiligheten. Det er også kort avstand til flere idretts-/fritidstilbud som fotballbane, tennisbane, beachvolley, minigolf og flere treningssentre (Myrens Sportssenter med klatreveggen, Sats Sagene, Sats Storo, Sats Nydalen og Ringnes Park). Skøytebane vinterstid ved Torshovparken.

Utstrakt kollektivtilbud med trikk, med avganger hvert femte minutt til Grünerløkka og sentrum (nr. 11, 12 og 18). Busstilbudet inkluderer blant annet rute 20 til Galgeberg / Skøyen, 34 Tåsen / Ekeberg hageby, 30 til Huk/Bygdøy og 54 til Tjuvholmen / Kjelsås stasjon og Flybusekspressen går fra Ring 2.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1939 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Bentsebrugata 16 A - C - Rehabilitering av våtrom - Ferdigattest - 2005

Det foreligger ikke ferdigattest på balkongene som ble satt opp i 2010. Det virker som at ansvarlig søker glemte å sende inn søknad om ferdigattest da arbeidet ble ferdigstilt. Borettslaget ble gjort oppmerksomme på dette av plan og bygningsetaten i 2024. De har nå engasjert arkitekt og et byggeselskap, som er på saken. De forteller videre at ferdigattest forhåpentligvis foreligger snart.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:
301/225/29:
08.09.1937 - Dokumentnr: 405316 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 43074 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1937 - Dokumentnr: 902719 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:259

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - 16.900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 628,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt.

forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 130 846,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.
Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. februar 2025

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Bentsebrugata 16J

Bentsebrugata 16J

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 218 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	320 elever, 22 klasser	6 min 0.4 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	430 elever, 37 klasser	7 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	527 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	472 elever, 30 klasser	19 min 1.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	6 min 2.1 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	7 min 2.3 km

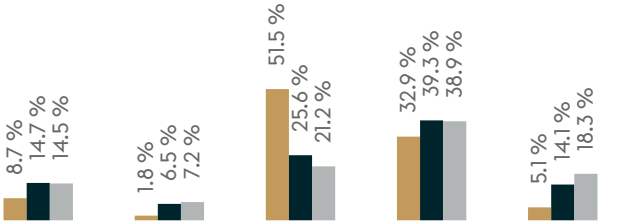
Offentlig transport

Torshov i Hegermanns gate	Linje FB1, 20	3 min 0.3 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sinsen	Linje 4, 5	20 min 1.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	22 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.2 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	65 barn	4 min 0.3 km
Sagene barnehage (0-5 år)	15 barn	6 min 0.4 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O...	98 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Myrens verksted/Vestre To...	2 358	1 479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	5 min
Lilleborg skole	6 min
Myrens Sportssenter	5 min
Mudo Torshov	8 min

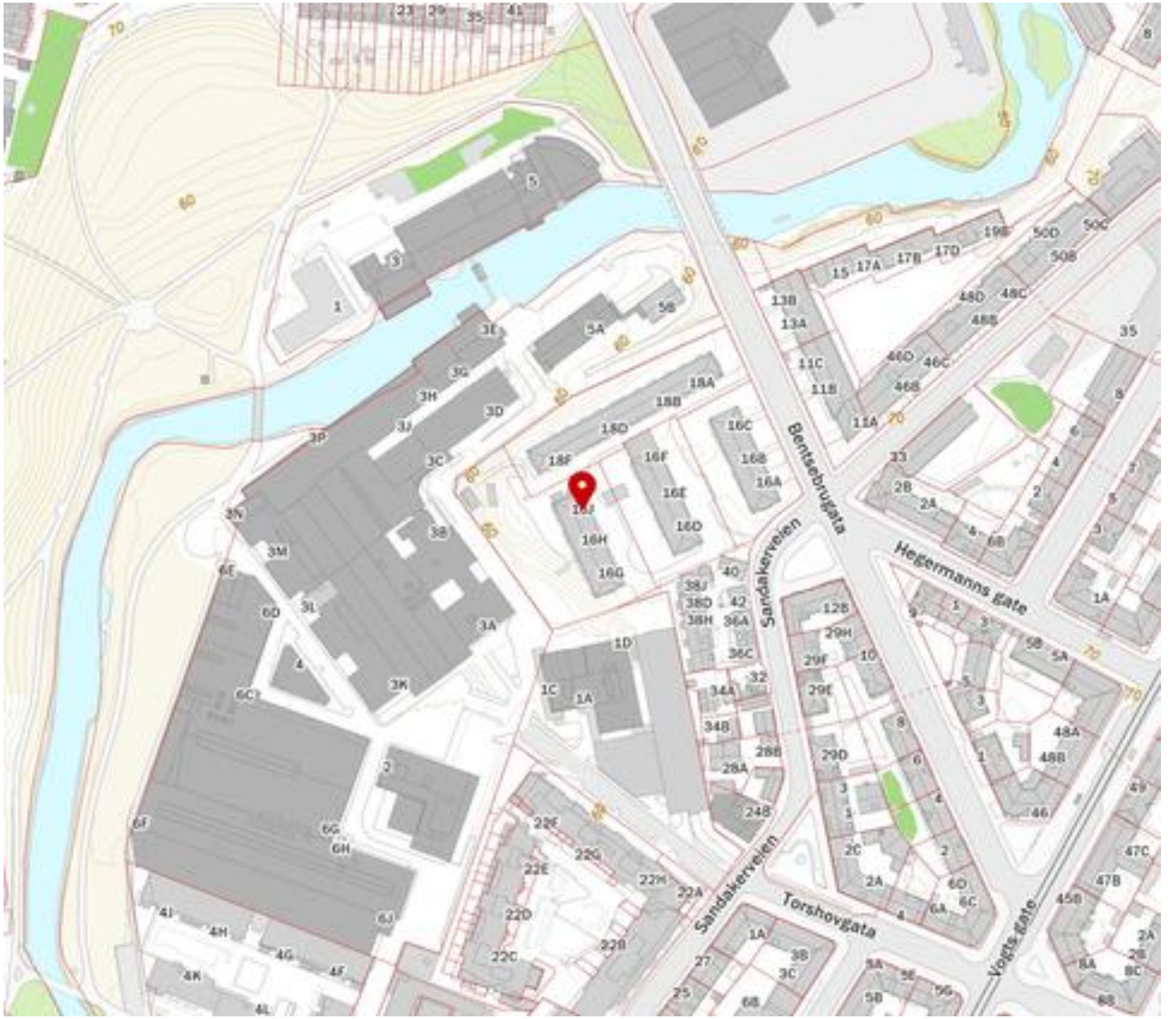
«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Bentsebrugata 16J, 0476 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 29
Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 13.02.2025 Rapportdato: 14.02.2025 Oppdragsnr.: 22371-1117 Referansenummer: UK2142

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Bentsebrugata 16J, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 29
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1938. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Sparkling og maling i 2022:

- Sparkle og maling av stue og soverom
- Maling av gang og dørkarmer
- Skifting av diverse gulvlister

Kjøkkenoppussing i 2023:

Faramarzi Totalt Bygg AS sparklet og malte kjøkken, og monterte nytt kjøkken.

Arbeid utført av Elekta AS:
- Ført nye kurser kjøkken
- Montert stikk kjøkkenutstyr
- Ført og montert stikk over benkeplate
Montert nye jordfeilautomater
Sluttilkobling med komfyrvakt- sluttkontroll

Rørlegger Lars AS koblet til nytt kjøkken med vann og avløp.

Opplysninger tilsendt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong i stål og betongkonstruksjoner på ca. 3 m², det er lagt terrassebord på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med malt heltre og slipt heltre. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,67 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositttstein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

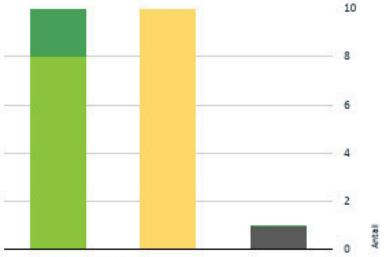
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bentsebrugata 16J, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 29
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

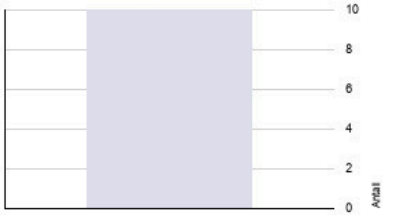
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1938

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong i stål og betongkonstruksjoner på ca. 3 m², det er lagt terrassebord på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med møpt heltre og slipt heltre. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,67 m.

Bentsebrugata 16J, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 29
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

Dette ble målt gjennom stuen.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu har en uheldig løsning med tanke på vannpåkjenning i dusjsonen. Dette krever hyppigere vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke og lufte spalter i vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning. Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Bentsebrugata 16J, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 29
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av kompositttstein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter) . NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på arbeider på kjøkken i eiers sin eier tid.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bentsebrugata 16J, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 29
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

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

Bentsebrugata 16J, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 29
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

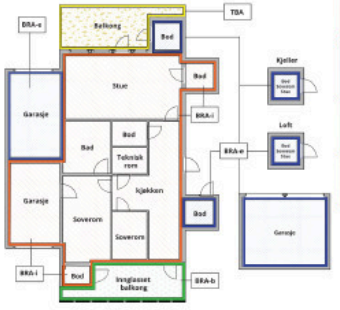
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En brannceller 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.

Bentsebrugata 16J, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 29
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		3		3		3	6
3. etasje	50			50	3		50
Kjeller		3		3			3
SUM	50	6			3	3	59
SUM BRA	56						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftbod	
3. etasje	Entré, bad, kott, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- Loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 6 m².
- En kjellerbod på ca. 3 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	50	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Magnhild Candela Santos Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	29		0	3368.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bentsebrugata 16J, 0476 OSLO

Hjemmelshaver
Myrahagen Borettslag. Org.nr. 950 376 457

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/MYRAHAGEN BORETTSLAG	950376457		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
24

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Bentsebrugata 16J, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 29
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Bentsebrugata 16J, 0476 OSLO
Gnr 225 - Bnr 29
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UK2142

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Haugen, Candela Magnhild Santos De La Rubia	9578-5999-4-2516490	2025-02-07 00:00:05

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. feb. 2025

Oppdragsnummer
5-0046/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bentsebrugata 16J, 0476 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Magnhild Candela Santos de la Rubia Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 881140
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Montering av dusjdører

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: I følge tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp i regi av borettslaget i 2004

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takprosjekt utført i regi av borettslaget i 2022 gjennomført av Adamstuen Blikkenslageri

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Elekta AS i forbindelse med kjøkkenoppussing i 2023: - ført nye kurser kjøkken - montert stikk kjøkkenutstyr - ført og montert stikk over benkeplate - montert nye jordfeilautomater - sluttilkobling med komfyrvakt- sluttkontroll

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023 i forbindelse med kjøkkenoppussing

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Lars AS koblet til nytt kjøkken med vann og avløp.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Sparkling og maling av vegger

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I 2014 og 2015, ja det foreligger dokumentasjon

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave fra 2019

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0046/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Haugen, Candela Magnhild **Santos De La Rubia**	**2025-02-07**

Identifikasjon



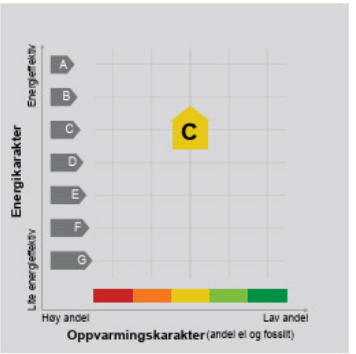
Haugen, Candela Magnhild
Santos De La Rubia

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Bentsebrugata 16J
Postnummer	0476
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80554230
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-75389
Dato	04.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

8285430 9/308 04.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.02.2025.

Boligselskap:	9 Myrahagen Borettslag
Organisasjonsnr:	950.376.457
Andelseier:	Magnhild Candela Haugen
Leieobjektnr:	308
Adresse:	Bentsebrugt 16 J, 0476 OSLO
Andelsnummer:	24
Borettsinnskudd:	kr 2.600,–
Hjemmeside:	http://myrahagen.herborvi.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 881140.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret er ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling.
- Prosjekter i borettslaget:
- Takene på 16 A-C, D-F, G-J samt 18 A-F er byttet ut. Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i desember 2021 hvor styret fikk mandat til å inngå avtale ifm. tak- og piperehabilitering med en budsjettramme på inntil kr 12 700 000 som lånefinansieres i sin helhet. Lånet ble refinansiert sammen med eksisterende lån.
- - 1. delutbetaling ble tatt ut den 01.07.22 pålydende kr 5 740 000,61. Summen er fordelt pr.leilighet.
- - 2. og siste delutbetaling ble tatt ut den 10.11.22 pålydende kr 5 500 000. Summen er fordelt pr.leilighet.
- Borettslaget tok den 11.10.23 opp lån på kr 390 000 for å bygge sykkelbod. Se vedtak fra generalforsamling 24.05.22. Lånet er fordelt pr. leilighet.
- Selskapet har IN-ordning, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Dette kan gjøres to ganger i året: 30.12 og 30.06.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS03-98207694983	A	9.778.705,-	10 år 1 md.	12		Flyt	5,59%
* OBOS06-98207998648	A	39.785.398,-	20 år 10 md.	12	01.07.2027	Flyt	5,59%
* OBOS07-98208041339	A	346.915,-	8 år 8 md.	12		Flyt	5,59%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.467,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.954,-
Parkering	1.750,-
Kapitalkost. lån 1 OBOS03	763,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.717,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	889,-	16.492,-	28.962,-	292.636,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS03-98207694983	70.418,-	763,-		
* OBOS06-98207998648	219.407,-	1.008,-	01.07.2027	351,-
* OBOS07-98208041339	1.912,-	24,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 292.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marie Rygh tlf.22 86 58 04 ev. pr. e-post: marie.rygh@obos.no.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Hilde Spjelkavik Kveseth Bentsebrugata 18 A, 476 OSLO, e-post: hilde.kveseth@gmail.com.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 9
Myrahagen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Myrahagen 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:
16. april 2024 kl. 19:00, Sagene Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Disponering av parkeringsplasser
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Myrahagen 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 forslåtte møteleder 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Til å føre protokoll velges Marie Rygh og som protokollvitne velges Are Valle Skjelvan og Gunn Berit Pedersen

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. Årsrapport 23.pdf

Sak 6

Disponering av parkeringsplasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Borettslagets fire parkeringsplasser stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Plassene skal ikke lenger disponeres av styret eller være et tilleggsgode for styremedlemmer. Endringene trer i kraft fra og med neste styreperiode våren 2024.

Styrets kommentar: *Borettslagets fire parkeringsplasser stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Fysisk endring skjer når nytt styre har blitt registrert i Brønnøysund og kan overta fra tidligere styre. Inntil overtagelsesmøte er klart så må sittende styre fortsette å drifte borettslaget på en forsvarlig måte som for eksempel å håndtere fakturaer og eventuelle akutte hendelser som må tas tak i. Samt at parkeringsplassene beholdes inntil overtagelsesmøte er gjennomført.*

2. Det sittende styret bes sørge for at parkeringsplassene klargjøres for utleie, og at en booking- og administrasjonsløsning er på plass i løpet av første kvartal 2024. Vi ber om at styret undersøker nærmere

mulighetene for en enkel og rimelig løsning for booking, administrasjon og forvaltning av utleie, slik at mest mulig av inntektene tilfaller borettslaget. Vurderingene i dette saksfremlegget, samt resultatene fra spørreundersøkelsen, legges til grunn for valg av prismodell og utleieløsning.

Styrets kommentar: *Vi har ikke funnet noen som ønsker å administrere et bookingsystem for kun to korttidsutleie plasser. Østlandske har en løsning som kanskje kan brukes som booking, men de anbefaler ikke det for kun to korttidsplasser. Må være første mann til mølla sier de. Et bookingsystem vil heller ikke ta høyde for om det fysisk står biler der som ikke har booket og hvem skal håndtere det å få fjernet biler som står der.*

3. To av parkeringsplassene skal leies ut til korttidsparkering på time- og døgnbasis. De to andre parkeringsplassene skal leies ut for langtidsparkering. I første omgang skal langtidsleie tilbys med en leieperiode på tre måneder, slik at plassene kan gjøres om til korttidsparkering dersom behovet for dette er større enn antatt.

Styrets kommentar: *Har innhentet tilbud fra Østlandske på to korttidsplasser da hørt med et annet selskap og liten interesse for å gi tilbud på utleie kun på to plasser og sette opp en løsning. Nytt styre må selv håndtere langtidsutleie da dette ikke håndteres av Østlandske og ved å leie ut selv kommer hele inntekten inn til borettslaget*

Tilbudet og kommentarer fra Østlandske parkering: *Det et krav om å installere en parkeringsautomat for å tilrettelegge for korttidsparkering. Jeg må ærlig innrømme at jeg har mine tvil angående lønnsomheten med kun to parkeringsplasser. Med tanke på at automaten alene koster 1 950 kr per måned, ser det ut til at det kan være utfordrende å generere tilstrekkelig inntekt med et så begrenset antall plasser.*

Jeg tror kanskje fire parkeringsplasser ville vært et mer forsvarlig antall i denne sammenhengen. Med flere plasser vil man ha større muligheter til å generere tilstrekkelig inntekt til å dekke kostnadene.

Jeg forstår at dere vurderer å bruke EasyPark som alternativ til en parkeringsautomat, men jeg må påpeke at dette er utenfor rammene av det som tillates i forskriftene. Vi må derfor finne en løsning som både oppfyller kravene til forskriftene og samtidig er økonomisk bærekraftig for oss.

Løsningen er å sette opp P-automat som koster 1 950 kr eks mva pr md, dersom automaten tjener nok så blir dette trukket fra inntekten, dersom den ikke omsetter for 1 950 kr blir dere fakturert. Jeg ser ingen annen løsning enn det for å tilby korttidsparkering.

I dag betales det ca kr 1 950 eks mva for patruljering og den kostnaden vil gå bort mot p-automatens kostnad på kr 1 950 eks mva pr md så omtrent opp i opp og en får med patruljeringen også.

Det må da settes opp en automat og Easypark løsning. 20 % av inntektene på automaten og Easypark går tilbake til Østlandske. De kr 1 950 eks mva vi betaler for automaten er direkte kostnader på automaten.

4. Vilkårene for en delebiltjeneste i borettslaget skal undersøkes nærmere. Styret bes hente inn tilbud fra ulike aktører og fremme en egen sak om dette på neste generalforsamling.

Styrets kommentar: *Vi har etterspurt tilbud, fått svar fra tre av fire, men ingen er interessert. Vi ser ikke at dette forslaget er noe vi kan fremme når det over er bestemt at det skal være to korttidsplasser og to langtidsplasser.*

· **Bilkollektivet svarte følgende 24.01.24:** *Vi setter pris på ditt innspill, og jeg sender dette videre til rette vedkommende hos oss. Dersom dette blir aktuelt, vil vi ta kontakt.*

Styret har ikke hørt noe mer.

· **Hyre svarte følgende 24.01.24:** *Vi er alltid på utkikk etter gode parkeringsplasser. Dersom du fyller ut dette skjemaet:*
https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScevZRYZB5lm-pBUaWS5FcJln66DfOfczWla9vOdh3sc9v4KA/viewform vil parkeringsansvarlige følge deg opp dersom det er aktuelt Dette skjer vanligvis innen en måneds tid.

Skjema ble sendt inn og styret har ikke hørt noe mer

· **Otto svarte følgende 23.01.24:** *Vi har sluttet å gå inn i slike avtaler da det har vist seg å ikke være økonomisk gunstig for oss. Det koster dessverre for mye til at vi kan leie parkering og sette ut en bil på lykke og fromme. Vi er helt avhengige av å ha en sikker inntekt for at en bil i det hele tatt skal gå i null. Så dette driver vi ikke med lenger dessverre. Har du hørt med Hyre eller get around? kanskje de er interessert?*

· **Zipcar svarte aldri**

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen tar styrets kommentar til orientering. Det nye styret jobber videre med en løsning som ivaretar alle punktene over

---

Sak 7
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 280 000.

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hilde Kveseth

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Rekdal Solberg
- Frode Igesund
- Liv Jorun Andenes
- Øyvind Normann

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

- Ida Solli Belkhayati
- Tone Smith-Meyer

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

- Velges i møtet
- Velges i møtet
- velges i møtet

Vedlegg

1. Valkomiteens innstilling.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Velges i møtet

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

- velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kirsten Gulbrandsen	Bentsebrugata 16 H
Styremedlem	Mattis Spieler Asp	Bentsebrugata 16 D
Styremedlem	Pål Bugge Haagenrud	Bentsebrugata 18 E
Styremedlem	Marthe Amalie Dalene Wærnes	Bentsebrugata 16 J
Varamedlem	Christine Anett Jarli	Bentsebrugata 18 B
Varamedlem	Gunhild Sæterlien	Bentsebrugata 18 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Kirsten Gulbrandsen	Bentsebrugata 16 H
Varadelegert	
Pål Bugge Haagenrud	Bentsebrugata 18 E

Valgkomiteen

Kristina Bråten	Bentsebrugata 18 D
Lisa Lindøe	Bentsebrugata 18 A
Cecilie Marjatta Välinen	Gladengveien 14 A

Kontaktinformasjon

Kontakt med styret
Styret har fast tidspunkt for henvendelser til styret på telefon 452 30 060 på onsdager mellom kl. 18-19.
Styret har også en mailadresse,styrerommet.no, som beboerne kan henvende seg på. Mailen blir hovedsakelig besvart en gang i uken. Ved hendelser utenom dette tidsrommet kan beboerne kontakte Vaktmester Andersens kontor på telefonnummer 22 38 92 92 mellom kl. 8.00 og 15.00 uten ekstrakostnader. Etter 15.00 og i helgene har Vaktmester Andersen en vakttelefon med utrykning på telefonnummer 90 91 37 31. Gjelder henvendelsen til vakttelefonen mindre og ikke akutte ting, vil beboerne få opplyst at de må betale kostnadene for utrykningen selv. Gjelder det akutte tilfeller som vann- og kloakk lekkasjer, strøm og varme er det borettslaget som bærer kostnaden. Oppslag om dette henger i alle oppganger, og på borettslagets hjemmeside:
https://vibbo.no/myrahagen/tema/kontaktinfo-til-styret-vaktmester-og-securitas.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Myrahagen Borettslag
Borettslaget består av 180 andelsleiligheter.
Myrahagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376457, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
225 27 28 29 30

Første innflytting skjedde i 1938. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Myrahagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyereenn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Myrahagen Borettslag.

Lån
Myrahagen Borettslag har 3 lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret for 2024 økte med 5,3%
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Myrahagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrahagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MYRAHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 457, KUNDENR. 9
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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 117 132**	**2 753 606**	**3 117 132**	**5 401 657**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 412 383	-9 560 389	3 115 501	602 720
Tilbakeføring av avskrivning	14	99 298	155 250	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	293 941	-365 810	0	0
Red. annen langs. gjeld		-22 500			
Tillegg for nye langsiktige lån	18	390 000	39 785 398	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-732 604	-29 649 957	-300 000	-750 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-154 854	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 139	-966	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 284 525**	**363 526**	**2 815 501**	**-147 280**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 401 656**	**3 117 132**	**5 932 633**	**5 254 377**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 610 223	4 770 579
Kortsiktig gjeld	-1 208 567	-1 653 447
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 401 656**	**3 117 132**

MYRAHAGEN BORETTSLAG

ORG.NR. 950 376 457, KUNDENR. 9

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 242 514	1 113 896	1 171 932	1 265 856
Innkrevde felleskostnader	2	10 769 284	10 787 437	10 895 068	10 780 144
Innbetalinger		0	660	0	0
Andre inntekter	3	140 004	111 720	0	201 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 151 802**	**12 013 713**	**12 067 000**	**12 247 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-53 580	-33 840	-39 480
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-280 000
Avskrivninger	14	-99 298	-155 250	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 625	-12 000	-9 585	-12 000
Andre honorarer		0	-140 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-212 655	-204 080	-215 355	-225 000
Konsulenthonorar	7	-51 807	-58 162	-50 000	-50 000
Kontingenter		-35 800	-36 000	-36 000	-35 800
Drift og vedlikehold	8	-1 780 310	-14 014 125	-1 707 946	-2 950 000
Forsikringer		-743 799	-654 714	-736 928	-820 000
Kommunale avgifter	9	-1 364 850	-1 145 067	-1 293 571	-1 582 000
Energi/fyring		-1 455 394	-1 744 164	-1 400 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-419 685	-787 473	-408 240	-440 000
Andre driftskostnader	10	-1 142 988	-1 172 737	-1 199 034	-1 139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 593 051**	**-20 417 352**	**-7 330 499**	**-8 773 280**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**4 558 751**	**-8 403 639**	**4 736 501**	**3 473 720**
Innbetalt andel fellesgjeld		154 854	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 713 605**	**-8 403 639**	**4 736 501**	**3 473 720**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	67 991	15 270	0	0
Finanskostnader	12	-2 369 213	-1 172 020	-1 621 000	-2 871 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 301 222**	**-1 156 750**	**-1 621 000**	**-2 871 000**
ÅRSRESULTAT		**2 412 383**	**-9 560 389**	**3 115 501**	**602 720**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-9 560 389		
Til annen egenkapital		2 412 383	0		

MYRAHAGEN BORETTSLAG

ORG.NR. 950 376 457, KUNDENR. 9

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	21 502 049	21 502 049
Tomt		899 510	899 510
Andre varige driftsmidler	14	508 251	901 490
Miljøbankkonto, øremerket		78 332	193 942
SUM ANLEGGSMIDLER		**22 988 142**	**23 496 991**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		584 402	90 027
Andre kortsiktige fordringer	15	8 873	14 220
Driftskonto OBOS-banken		1 902 952	3 801 973
Sparekonto OBOS-banken		4 113 996	864 359
SUM OMLØPSMIDLER		**6 610 223**	**4 770 579**
SUM EIENDELER		**29 598 365**	**28 267 570**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 180 * 100		18 000	18 000
Annen egenkapital	16, 17	-22 992 353	-25 404 736
SUM EGENKAPITAL		**-22 974 353**	**-25 386 736**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	50 848 475	51 345 933
Borettsinnskudd	19	430 450	430 450
Annen langsiktig gjeld	20	85 227	224 476
SUM LANGSIKTIG GJELD		**51 364 152**	**52 000 859**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		903 645	1 623 016
Skyldige offentlige avgifter		0	19 740
Påløpte renter		243 588	10 691

Påløpte avdrag		61 334	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 208 567**	**1 653 447**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**29 598 365**	**28 267 569**
Pantstillelse	21	66 648 113	66 248 113
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024
Styret i Myrahagen Borettslag

Kirsten Gulbrandsen/s/ Pål Bugge Haagenrud/s/ Mattis Spieler Asp/s/

Marthe Amalie Dalene Wærnes/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 779 936
Eiendomsskatt	5 012
Kapitalkost. lån 1	1 220 613
Regulering lån 1	21 901
Overført til kapitalkostnader	-1 242 514
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 784 948**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leie kjellerrom	-11 500
Forretningslokale	-4 164
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 769 284**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forretningslokale	103 044
Leie kjellerrom	13 800
Inntektsført depositum fra utleieforhold i 2015 med Sor Stiftelsen	22 500
Bodleie	660
SUM ANDRE INNTEKTER	**140 004**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 840**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 240 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 167, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 031
Fornebu forvaltning	-32 876
Thermoconsult AS	-10 864
Brekke & Strand Akustikk AS	-7 036
SUM KONSULENTHONORAR	**-51 807**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Resterende fakturering for sykkelbod som ble ferdigstilt i 2022	-100 698
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-100 698**
Drift/vedlikehold bygninger	-62 860
Drift/vedlikehold VVS	-790 442
Drift/vedlikehold elektro	-10 965
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 620
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-204 195
Drift/vedlikehold brannsikring	-333 518
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-107 275
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-21 846
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-14 893
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 780 310**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 022
Vann- og avløpsavgift	-797 689
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-562 012
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 364 850**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 826

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 246
Verktøy og redskaper	-2 368
Driftsmateriell	-2 091
Vaktmestertjenester	-259 426
Vakthold	-288 428
Renhold ved firmaer	-275 074
Snørydding	-24 658
Gressklipping	-167 566
Andre fremmede tjenester	-18 229
Trykksaker	-6 031
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 490
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 167
Andre kontorkostnader	-4 533
Telefon, annet	-12 069
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 965
Velferdskostnader	-5 922
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 142 988**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 215
Renter av sparekonto i OBOS-banken	50 776
SUM FINANSINNTEKTER	**67 991**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-517 313
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 845 067
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 833
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 369 213**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1938	1 887 050
Oppskrevet 1972	1 915 450
Rehabilitering 2007 - 2011	17 699 549
SUM BYGNINGER	**21 502 049**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.225/bnr.27 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER
Tørketrommel 2

Kostpris	69 259	
Avskrevet tidligere	-69 258	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 1999	26 828	
Avskrevet tidligere	-26 827	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	84 028	
Avskrevet tidligere	-84 027	
		1
Inventar		
Tilgang 2020	69 881	
Avskrevet tidligere	-69 880	
		1
Vaskerianlegg		
Tilgang 1997	21 156	
Avskrevet tidligere	-21 155	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	953 764	
Avskrevet tidligere	-381 508	
Avskrevet i år	-95 377	
		476 879
Sykkelbod med utestativer mellom 16F og 16J		
Tilgang 2022	365 810	
Mottatt tilskudd fra Oslo kommune og OBOS i 2023	-293 941	
Avskrevet tidligere	-36 581	
Avskrevet i år	-3 921	
		31 367
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**508 251**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-99 298**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	8 873
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 873**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-23 941 444
Egenkapital fra IN tidligere	1 631 269
Egenkapital fra IN 2023	154 854
Reduksjon EK fra IN	-819 032
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-22 974 353**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2022	-41 543 113	
Nedbetalt tidligere	1 757 715	
		-39 785 398
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-390 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	7 403	
		-382 597
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2012	-21 511 936	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 320 132	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	725 201	
Nedbetalt tidligere, IN	1 631 269	
Nedbetalt i år, IN	154 854	
		-10 680 480
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-50 848 475**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/08-2027
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2027	
121, 121, 232, 232		250
104, 104, 107, 107, 114, 114		300
117, 117, 124, 124, 127, 127		300
132, 132, 134, 134, 136, 136		300
137, 137, 139, 139, 141, 141		300
204, 204, 207, 207, 214, 214		300
217, 217, 224, 224, 227, 227		300
304, 304, 307, 307, 314, 314		300
317, 317, 324, 324, 327, 327		300
404, 404, 407, 407, 414, 414		300
417, 417, 424, 424, 427, 427		300
504, 504, 507, 507, 514, 514		300
517, 517, 524, 524, 527, 527		300
112, 112, 113, 113, 115, 115		350
116, 116, 118, 118, 123, 123		350
125, 125, 126, 126, 128, 128		350
102, 102, 103, 103, 105, 105		400
		400
202, 202, 203, 203, 205, 205		400
206, 206, 208, 208, 212, 212		400
213, 213, 215, 215, 216, 216		400
218, 218, 222, 222, 223, 223		400
225, 225, 226, 226, 228, 228		400
234, 234, 236, 236, 237, 237		400
239, 239, 241, 241, 302, 302		400
303, 303, 305, 305, 306, 306		400
308, 308, 312, 312, 313, 313		400
315, 315, 316, 316, 318, 318		400
322, 322, 323, 323, 325, 325		400
326, 326, 328, 328, 332, 332		400

334, 334, 336, 336, 337, 337	400
339, 339, 341, 341, 402, 402	400
403, 403, 405, 405, 406, 406	400
408, 408, 412, 412, 413, 413	400
415, 415, 416, 416, 418, 418	400
422, 422, 423, 423, 425, 425	400
426, 426, 428, 428, 432, 432	400
434, 434, 436, 436, 437, 437	400
439, 439, 441, 441, 502, 502	400
503, 503, 505, 505, 506, 506	400
508, 508, 512, 512, 513, 513	400
515, 515, 516, 516, 518, 518	400
522, 522, 523, 523, 525, 525	400
526, 526, 528, 528, 532, 532	400
534, 534, 536, 536, 537, 537	400
539, 539, 541, 541	400
101, 101, 111, 111, 131, 131	450
133, 133, 135, 135, 138, 138	450
140, 140, 142, 142, 201, 201	450
211, 211, 221, 221, 233, 233	450
235, 235, 238, 238, 240, 240	450
242, 242, 331, 331, 333, 333	450
335, 335, 338, 338, 340, 340	450
342, 342, 431, 431, 433, 433	450
435, 435, 438, 438, 440, 440	450
442, 442, 531, 531, 533, 533	450
535, 535, 538, 538, 540, 540	450
542, 542	450
301, 301, 311, 311, 321, 321	500
401, 401, 411, 411, 421, 421	500
501, 501, 511, 511, 521, 521	500
521, 521	500
231, 231	600

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002	-3 900
Opprinnelig 1938	-426 550
SUM BORETTSINNSKUDD	**-430 450**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-76 227
Andre innskudd	-9 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-85 227**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	430 450
Pantelån	50 848 475
Påløpte avdrag	61 334
Beregnede IN-forpliktelser	967 091
TOTALT	**52 307 350**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	21 502 049
Tomt	899 510
TOTALT	**22 401 559**

Generelt

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

HMS og internkontroll

Det ble gjennomført regelmessige HMS-kontroller av vaktmesteren i 2023 og de melder at det er oppdaget noen mindre uregelmessigheter. Disse blir utbedret forløpende.

Vaktmester

Vaktmester Andersen er Myrahagens vaktmester og befinner seg i borettslaget fast 2 dager i uken og ellers ved behov. Brøyting og gressplenklipping blir utført av profesjonelle underleverandører av Vaktmester Andersen.

Parkering på tomten

Det å følge HMS-planen og opprettholde retningslinjer for å forebygge brann er et pågående viktig styrearbeid. Da det i en lengre periode har vært et problem med parkering på tomten, noe som har vært til hinder for utrykningskjøretøy har styret valgt å inngå en avtale med et firma ved navn Østlandske Parkering AS. Tjenesten koster kr 1250 pr md etter nye parkeringsforskrifter 2017.

De har fått i oppdrag å bøtelegge biler som står parkert mer enn 20 minutter. Det må alltid være aktivitet ved bilen. Ved ytterligere hinder kan kjøretøyet bli fjernet. Det er derfor viktig at beboere som har parkert for av-og-på lasting setter på nødblink og legger telefonnummeret synlig i frontruten, slik at Østlandske Parkering AS kan nå eieren av bilen.

Barnevognsbod

Da det er forbudt å oppbevare barnevogner i oppgangene på grunn av brannsikkerheten, har styret tilrettelagt for at barnevogner kan oppbevares i en bod utenfor bakblokken (16J). Koden til låsen fås ved henvendelse til styret.

Brannalarmanlegget

Borettslaget har installert automatisk brannalarm. I hver leilighet er det en detektor, som er koplet opp mot det sentrale brannalarmanlegget. Det henger bruksanvisninger ved siden av brannsentralene. Bruksanvisningen er også tilgjengelig på borettslaget sin hjemmeside. Faktura fra brannvesenet ved utløsing av falsk alarm belastes beboer.

Brannvernutstyr

Nytt brannalarmanlegg ble montert i alle leiligheter og fellesanlegg høsten 2010. Sentralene ble satt opp i 1 etg. i **16 B, 16 E, 16 H og 18 D**. Alle beboeres inngangsdør nøkkel passer også til brannsentralen i egen blokk.

Årlig kontroll av brannalarmanlegget ble sist gjennomført i november 2023. Borettslaget har vedlikeholdsavtale med Firesafe om vedlikehold av brannalarmsystemet.

Styret inngikk avtale med Firesafe i 2020 om brannteknisk tjenester hvor de har utarbeidet et brannverndokument for styret og borettslaget.

I november 2016 ble det installert brannslanger i alle leiligheter. Disse er plassert under kjøkkenvasken. Det vil bli kontroll hvert femte år av brannslangen. Grunnet pandemi har brannslangene ikke blitt sjekket i 2021. Brannslangene ble sjekket sammen med sjekk av branndetektorer i november-23. Det var noen beboere som etter sjekk hadde fjernet brannslangen eller ikke overholdt vedlikeholdsplikten av slangen. Styret minner om at det er brannslange som er valgt som brannslukningsutstyr i borettslaget og alle beboere har ansvar for at dette er på plass. I 2016 ble det også plassert ut nye brannslukningsapparater i fellesarealer.

Styret opplyser at det er hver enkelt andelseiers ansvar å påse at leilighetens utstyr til enhver tid er i orden. Dersom beboer finner at utstyret ikke er i orden, kan styret kontaktes. Batterier til røykvarslerne må kjøpes og byttes av beboer selv.

Styret har fått utarbeidet en evakueringsplan, som er plassert i hver oppgang i borettslaget. Styret oppfordrer alle om å sette seg inn i denne.

Vasking

I 2023 ble trappeoppgangene samt trappen ned til kjelleren vasket hver uke i vinterhalvåret og hver 14. dag i sommerhalvåret.

Kildesortering

Renovasjonsetaten gjør avfallsanalyser med jevne mellomrom. Alle oppfordres til å forbedre sin kildesortering. Gratis avfallsposer for mat (grønn) og plast (lilla) kan hentes gratis på feks Rema1000.

Forsikring

Myrahagen har forsikring hos IF Forsikring. Styret benytter forsikringsmegler iGAB AS Forsikringsmegler, som uavhengig innkjøper/veileder, samt megler.

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 881140. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret ved mail eller når det haster via telefon til Vaktemster Andersen.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen (samt eventuelt aldersfradrag) dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Som feks ikke overholdt nødvendig vedlikehold, holdt sluk åpne og forårsaket skade i leilighet under.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Innbrudd i egne lofts- og kjellerboder dekkes av beboeres egen innboforsikring.

IN-ordningen

I 2012 trådte IN-ordningen (ordning om individuell nedbetaling) i kraft og den gir beboerne muligheten til å nedbetale lån to ganger i året. Ønsker du å nedbetale eller mer informasjon kontakt OBOS direkte.

Securitas

Da borettslaget var plaget med innbrudd, inngikk styret en avtale med Securitas vaktselskap i 2014. De patruljerer området i uniform, samt går gjennom kjellerne til ulike tidspunkt. Beboere kan bli stilt spørsmål av vekterne om å dokumentere at de har nøkler ned til kjelleren. Securitas kan også kontaktes av hver enkelt beboer, om det skulle være husbråk eller aktiviteter i borettslaget som vekker grunn til bekymring. Det er ingen ekstra kostnader for borettslaget eller den enkelte beboer å kontakte Securitas utover avtalte tjenester i avtalen, for eksempel ved husbråk eller lignende.

Det er oppslag i alle oppgangene med nærmere informasjon om vår avtale med Securitas og telefonnummer til deres vaktsentral.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating gjøres på Vibbo. https://vibbo.no/myrahagen/min-bolig

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene

forvaltet av OBOS. Myrahagen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Avtale om oljeleveranse

Myrahagen Borettslag er tilsluttet OBOS' avtale med Circle K Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på telefon 92405050 eller 21906050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no. Ny kollektivavtale for levering av bredbånd/internett ble inngått fra 01.01.23. Se Vibbo for mer informasjon.

Styrets arbeid 2023

Siden forrige ordinære Generalforsamling har styret avholdt 5 møter.

Radiatorventiler

Det ble skiftet radiatorventiler hos flere av beboerne da disse enten ikke virket eller hadde røket (kalde ovner). Styret formidlet kontakt med borettslagets rørlegger, men hver enkelt beboer ble fakturert for arbeidet og delene. Årsaken til dette er at ansvaret for at radiatorene og ventilene virker, ligger hos den enkelte beboer.

Fyrrom

Gjort noen forbedringer, flere tiltak er igang i første kvartal 2024. De største sakene er nytt styringssystem, nytt tak over fyrrom, bytte av isolasjon.

Sykkelskur

Nytt flott sykkelskur kom på plass mellom midt-og bakblokken. Samt 2 sett med sykkelstativer utenfor bod og ved kortende 16 J.

Ventilasjon leiligheter

Det ble gjennomført rens av ventilasjonen i alle leiligheter. Dette var første gang blitt gjort og det var et stort behov for det.

Uteområde

Det har vært flere smådugnader igjennom året som fikk gjennomført blant annet beskjæring av mindre trær, samt rydding rundt på uteområdet. Det ble også gjort en beskjæring på senhøsten av alle de største trærne på området.

Det ble plantet hekk hele veien langs Bentsebrugata og Sandakerveien. Samt plantet små frukt- og andre trær rundt på området.

Utleielokalet

«The Studo» har vært leietager siden august 2020.

Dugnad

Dugnad mai: Ca 60 fremmøtte. Det ble ryddet på loft og kjeller, beskjært og ryddet på uteområdet, ryddet i sykkelbåser (ute og inne), vasket vinduer i oppgangene. Ble servert pizza og drikke etterpå.

Årstall	Større vedlikehold og rehabilitering
2023	Plantet hekk hele langs Bentsebrugata og Sandakerveien
2023	Beskjæring av alle trærne
2023	Rens av ventilasjonen i alle leiligheter
2023	Nytt sykkelskur og 2 sett med sykkelstativer utenfor bod og ved kortende 16 J
2022	Skifte av ventiler i alle kjellere, samt oppgradering av ventiler/rør i fyrrommet
2022	Nytt tak (takstein, nedløpsrør, renner etc)
2021	Nye inngangsdører, låssystem og calling anlegg
2021	Nye LED lamper på loft
2020	Isolering av varmtvann- og sirkulasjonledninger i alle kjellerne
2020	Nye LED lamper i oppganger, fyrrom, vaskeri og utelamper over inngangene
2020	Ny asfalt og ny kum ved 16 G
2020	Ny kjellertrapp i fyrrommet
2019-2020	Ny varmeløsning, bergvarme med tørrkjele og bioolje
2019	Nedgravd avfallsløsning
2019	Større utskiftninger av rør, ventiler etc i fyrrommet
2019	Nye kulverter mellom alle blokkene ut fra fyrrommet
2017-2018	Utvending drenering og omlegging av vann-og kloakkledninger
2017	Utskifting av gamle varmtvannsrør, samt blandeventil til varmtvannet i fyrhus
2017	Byttet elkjele i fyrhus
2017	Byttet sirkulasjonspumpe i fyrhus
2017	Bytte av underfordeler, målerskap og nytt sikringsskap fyrhus
2016	Innstallert brannslanger alle leiligheter, bytte av brannslukkere i fellesareal
2015	Skifte av overvannsrør i bakken grunnet lekkasje, utenfor fyrhuset
2015	Nye rør i gulvet i 16 D-F og 16 G-J og nye grener
2014	Ca 60 meter store og små rør skiftet i fyrhuset, samt bytte alle stoppekraner
2014	Nye rør i gulvet i 16 A-C og nye grener
2014	Skifte av flere kloakk- og overvannsrør i bakken grunnet vannlekkasje
2013	Oppgradering inngangspartier i 16 blokkene
2012	Bytte av ekspansjonsrør i fyrhuset
2012	Maling av samtlige vinduer, samt dører på endebalkonger
2011	Utskifting av varmt- og kaldtvannsledninger kjeller i alle blokker
2011	Utskifting av sirkulasjonsledninger kjeller i alle blokker
2011	Utskifting av sirkulasjonspumper i fyrhuset
2011	Rens og kontroll av glassfiberoljetank
2010	Nytt brannalarmanlegg samt nye branndører i kjeller i 18 blokka
2010	Skiftet brenner til fyrkjeler
2010	Bygging av balkonger samt rehabilitering av eksisterende
2006	Oppussing av oppganger
2006	Bytte av inngangsdører til leilighetene
2004	Våtromsrehabilitering
2001	Nytt dørtelefonanlegg
2001	Rehabilitering av to vaskerier og fellesrom
2000-2001	Skiftet brennere og fyrkjeler
1999	Nytt kabelanlegg m/internett fra UPC
1998	Styrerom i 16A til hybelleilighet
1998	Nytt lysanlegg
1998	Butikk i 16A til kontor
1997	Utbedring av vaskeriene
1996	Nytt el. anlegg i hele borettslaget
1996	Beising av vinduer utvendig
1995-1996	Oppussing av brannbalkonger
1994	Oppussing av trappeoppgang
1991	Nye baderoms- og trappegangsvinduer. Påbudt brannsikringsutstyr til leilighetene
1988-1989	Skiftet inngangsdører og vindfang. Nye tak, takrenner og nedløp
1987	Skiftet vinduer og balkongdører
1986	Kjøp av tomt

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 16.04.24 - Myrahagen Borettslag.

Leder - Hilde Kveseth, Bentsebrugata 18A

Styremedlemmer -
Frode Igesund, Benstebrugata 16J
Øyvind Normann, Bentsebrugata 18A
Bjørn Rekdal Solberg, Bentsebrugata 16E
Liv Jorun Andenes, Bentsebrugata 18E

Varamedlemmer-
Ida Solli Belkhayati, Bentsebrugata 18A
Tone Smith-Meyer, Bentsebrugat 16G

Det er ingen meldte kandidater til Valgkomité, og årets komité stiller ikke til gjenvalg.

// Lisa og Kristina

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24
Selskapsnummer: 9 **Selskapsnavn:** Myrahagen 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

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Myrahagen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950376457
Møtet ble avholdt 16. april kl. 19:00, Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 forslåtte møteleder 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Til å føre protokoll velges Marie Rygh og som protokollvitne velges Are Valle Skjelvan og Gunn Berit Pedersen
✓ **Vedtatt.**

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. Disponering av parkeringsplasser

1. Borettslagets fire parkeringsplasser stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Plassene skal ikke lenger disponeres av styret eller være et tilleggsgode for styremedlemmer. Endringene trer i kraft fra og med neste styreperiode våren 2024.

Styrets kommentar: *Borettslagets fire parkeringsplasser stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Fysisk endring skjer når nytt styre har blitt registrert i Brønnøysund og kan overta fra tidligere styre. Inntil overtagelsesmøte er klart så må sittende styre fortsette å drifte borettslaget på en forsvarlig måte som for eksempel å håndtere fakturaer og eventuelle akutte hendelser som må tas tak i. Samt at parkeringsplassene beholdes inntil overtagelsesmøte er gjennomført.*

2. Det sittende styret bes sørge for at parkeringsplassene klargjøres for utleie, og at en booking- og administrasjonsløsning er på plass i løpet av første kvartal 2024. Vi ber om at styret undersøker nærmere mulighetene for en enkel og rimelig løsning for booking, administrasjon og forvaltning av utleie, slik at mest mulig av inntektene tilfaller borettslaget. Vurderingene i dette saksfremlegget, samt resultatene fra spørreundersøkelsen, legges til grunn for valg av prismodell og utleieløsning.

Styrets kommentar: *Vi har ikke funnet noen som ønsker å administrere et bookingsystem for kun to korttidsutleie plasser. Østlandske har en løsning som kanskje kan brukes som booking, men de anbefaler ikke det for kun to korttidsplasser. Må være første mann til mølla sier de. Et bookingsystem vil heller ikke ta høyde for om det fysisk står biler der som ikke har booket og hvem skal håndtere det å få fjernet biler som står der.*

3. To av parkeringsplassene skal leies ut til korttidsparkering på time- og døgnbasis. De to andre parkeringsplassene skal leies ut for langtidsparkering. I første omgang skal langtidsleie tilbys med en leieperiode på tre måneder, slik at plassene kan gjøres om til korttidsparkering dersom behovet for dette er større enn antatt.

Styrets kommentar: *Har innhentet tilbud fra Østlandske på to korttidsplasser da hørt med et annet selskap og liten interesse for å gi tilbud på utleie kun på to plasser og sette opp en løsning. Nytt styre må selv håndtere langtidsutleie da dette ikke håndteres av Østlandske og ved å leie ut selv kommer hele inntekten inn til borettslaget*

Tilbudet og kommentarer fra Østlandske parkering: *Det et krav om å installere en parkeringsautomat for å tilrettelegge for korttidsparkering. Jeg må ærlig innrømme at jeg har mine tvil angående lønnsomheten med kun to parkeringsplasser. Med tanke på at automaten alene koster 1 950 kr per måned, ser det ut til at det kan være utfordrende å generere tilstrekkelig inntekt med et så begrenset antall plasser.*

Jeg tror kanskje fire parkeringsplasser ville vært et mer forsvarlig antall i denne sammenhengen. Med flere plasser vil man ha større muligheter til å generere tilstrekkelig inntekt til å dekke kostnadene.

Jeg forstår at dere vurderer å bruke EasyPark som alternativ til en parkeringsautomat, men jeg må påpeke at dette er utenfor rammene av det som tillates i forskriftene. Vi må derfor finne en løsning som både oppfyller kravene til forskriftene og samtidig er økonomisk bærekraftig for oss.

Løsningen er å sette opp P-automat som koster 1 950 kr eks mva pr md, dersom automaten tjener nok så blir dette trukket fra inntekten, dersom den ikke omsetter for 1 950 kr blir dere fakturert. Jeg ser ingen annen løsning enn det for å tilby korttidsparkering.

I dag betales det ca kr 1 950 eks mva for patruljering og den kostnaden vil gå bort mot p-automatens kostnad på kr 1 950 eks mva pr md så omtrent opp i opp og en får med patruljeringen også.

Det må da settes opp en automat og Easypark løsning. 20 % av inntektene på automaten og Easypark går tilbake til Østlandske. De kr 1 950 eks mva vi betaler for automaten er direkte kostnader på automaten.

4. Vilkårene for en delebiltjeneste i borettslaget skal undersøkes nærmere. Styret bes hente inn tilbud fra ulike aktører og fremme en egen sak om dette på neste generalforsamling.

Styrets kommentar: *Vi har etterspurt tilbud, fått svar fra tre av fire, men ingen er interessert. Vi ser ikke at dette forslaget er noe vi kan fremme når det over er bestemt at det skal være to korttidsplasser og to langtidsplasser.*

· **Bilkollektivet svarte følgende 24.01.24:** *Vi setter pris på ditt innspill, og jeg sender dette videre til rette vedkommende hos oss. Dersom dette blir aktuelt, vil vi ta kontakt.*

Styret har ikke hørt noe mer.

· **Hyre svarte følgende 24.01.24:** *Vi er alltid på utkikk etter gode parkeringsplasser. Dersom du fyller ut dette skjemaet:*
https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScevZRYZB5lm-pBUaWS5FcJln66DfOfczWla9vOdh3sc9v4KA/viewform
vil parkeringsansvarlige følge deg opp dersom det er aktuelt Dette skjer vanligvis innen en måneds tid.

Skjema ble sendt inn og styret har ikke hørt noe mer

· **Otto svarte følgende 23.01.24:** *Vi har sluttet å gå inn i slike avtaler da det har vist seg å ikke være økonomisk gunstig for oss. Det koster dessverre for mye til at vi kan leie parkering og sette ut en bil på lykke og fromme. Vi er helt avhengige av å ha en sikker inntekt for at en bil i det hele tatt skal gå i null. Så dette driver vi ikke med lenger dessverre. Har du hørt med Hyre eller get around? kanskje de er interessert?*

· **Zipcar svarte aldri**

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar styrets kommentar til orientering. Det nye styret jobber videre med en løsning som ivaretar alle punktene over

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 280 000.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Hilde Kveseth

Følgende stilte til valg:
Hilde Kveseth

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Liv Jorun Andenes
Frode Igesund
Øyvind Normann
Bjørn Rekdal Solberg

Følgende stilte til valg:
Liv Jorun Andenes
Frode Igesund
Øyvind Normann
Bjørn Rekdal Solberg

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tone Smith-Meyer
Ida Solli Belkhayati

Følgende stilte til valg:
Tone Smith-Meyer
Ida Solli Belkhayati

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Velges i møtet
Velges i møtet
velges i møtet

Valgkomite valgt i møte:
Lisa Lindøe
Are Valle Skjelvan
Kristi Henjum

Følgende stilte til valg:
Velges i møtet
Velges i møtet
velges i møtet

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

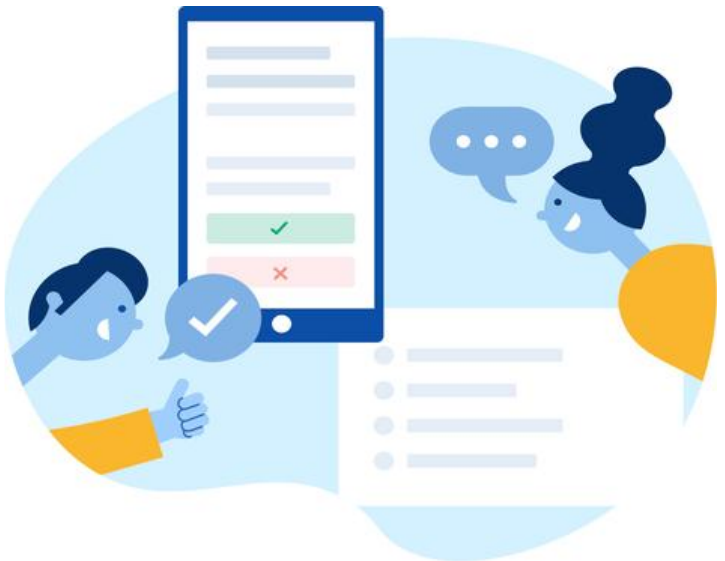
Transaksjon 09222115557515397607 Signert MR2, CFA, AVS, GBP

Følgende ble valgt:
Hilde Kveseth

Følgende stilte til valg:
Hilde Kveseth
Velges i møtet

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Liv Jorun Andenes

Følgende stilte til valg:
Liv Jorun Andenes
velges i møtet



Ekstraordinært årsmøte 2023

Myrahagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. januar - 12. januar 2023

Velkommen til årsmøte i Myrahagen 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 9. januar kl. 09:00 og lukker 12. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/9

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmesedler
Eventuelle analoge stemmesedler kan leveres i styrets postkasse ved siden av 16F

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Nytt forslag om endret bruk av borettslagets parkeringsplasser

Med vennlig hilsen,
Styret i Myrahagen 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Gunn Berit Pedersen og Are Skjelvan er valgt.

Sak 3

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 4

Nytt forslag om endret bruk av borettslagets parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Beboere i borettslaget: Liv Jorun Andenes, Jonas Meier Strømme og Pia Emilie Lystad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sammendrag av saksfremlegget:

Resultatene fra en spørreundersøkelse blant Myrahagens beboere i november 2023 viser at et stort flertall, 70 prosent, ønsker at borettslagets fire parkeringsplasser skal kunne benyttes av beboerne, og at gratis parkeringsplass dermed ikke lenger skal være tilleggsgode for å påta seg et styreverv.- Med utgangspunkt i disse resultatene, foreslår vi at plassene tilrettelegges for utleie av kort- og langtidsparkering. Dette vil gi betydelige merinntekter til borettslaget. Et samlet anslag for årlige inntekter ligger på mellom 68 000 og 148 000 kr. Se vedlegg for ytterligere informasjon.

Styrets innstilling

Resultatene av undersøkelsen viser at det er delte meninger vedr. endring av bruk av parkeringsplassene som i dag disponeres av styret.
Der vi ba beboere om å rangere de ulike alternativene, fikk korttidsparkering riktig nok høyest score totalt. Det grafene derimot ikke viser er antallet som hadde de ulike mulighetene på hvilken plassering. Undersøkelsen viste at 43 personer ønsker å beholde dagens løsning mot 47 som ønsker korttidsparkering.

Det bildet kartleggingen viser er mer nyansert enn hva som kommer frem i vedlegg.

Parkering er en stor motivasjon for nåværende styre, og for 5 av 6 medlemmene er det ikke aktuelt å bli sittende uten en løsning for et tilsvarende parkeringsgode. Styret ønsker også å presisere som nevnt på generalforsamling at honorar samlet sett i dag er så lavt som det er nettopp fordi parkering er hensyntatt, da utgifter til honorar per andel er langt lavere hos oss enn snitt oppgitt fra Obos.

Styret stiller seg derfor kritiske til en løsning der bruken av parkeringsplasser splittes opp.
Dette både for sittende styre, og de som måtte ønske å ta verv i fremtiden for å sikre et godt bomiljø.

Det er hentet inn informasjon fra **Østlandske parkering AS** som opplyser om følgende;

· Det ikke er verdt å sette opp en automat for kun 2 plasser

· 4 plasser til korttidsparkering er absolutt minimum.

· Hvis det settes opp en parkeringsautomat koster det kr 2 440 inkl. mva per måned, noe som utgjør ca kr 30 000 ink mva årlig. Om en slik automat settes opp fjernes månedsbeløpet vi betaler i dag for at de skal patruljere, noe som går omtrent opp i opp.

· Inntekten på parkeringsplassene avhenger av hvilken timepris vi velger og i hvor stor grad disse benyttes. Se avsnitt under for spesifisert funn fra undersøkelse.

· Statistikk fra Østlandske parkering viser at vanlige kunder i borettslag har korttidsplasser pr time som ofte brukes rundt 4-5 timer ved besøk. De kan lage et bookingsystem der du kan bestille for eksempel en uke frem i tid, men den garanterer ikke at det er fysisk ledig plass. Deres erfaring viser at et bookingsystem fungerer dårlig for et så lavt antall plasser utendørs. I app kan det teknisk sett

skjules for øvrig trafikk utenfra, men det er ikke mulighet for å sperre dette dersom folk i området kjenner til parkeringsmulighet.

· Styret er kjent med at Østlandet parkering også skal ha betalt for å drifte en slik løsning. De har oppgitt at borettslaget sitter igjen med ca 70 % av parkerings-inntektene. Dette vil da medføre en ekstra variabel kostnad.

Funn i kartlegging viser til følgende;

· Betalingsvilje for korttidsparkering er relativt lav, og de fleste mener at pris bør ligge under 50,- per time.

· Faktisk behov for korttidsparkering er lavt, og indikerer at folk flest sjelden eller aldri har reelt behov for dette;

For kartlegging av korttidsparkering egen bil ser vi at

· 16,1 % har månedlig behov og

· 4,7 % ukentlige behov.

· 79,2 % har sjelden eller aldri behov.

· For korttidsleie gjester/håndverkere svarer 23,5 % at de har månedlig behov og 2,7% at de har ukentlige behov.

· 73,8 % av beboere har sjelden eller aldri behov for dette.

· Kun 19 % ønsket delebiltjeneste. Dette er også lett tilgjengelig øvrige steder, og det vil innebære ekstra trafikk utenfra, noe flere beboere stiller seg kritisk til.

Vedr. endrede kostnader for styrehonorar.
Slik det er skissert av forslagsstillere tas det ikke høyde for honorarene til øvrige styremedlemmer. Tilbudet som er innhentet innebærer en ekstern styreleder som jobber 200 timer i året (verken mer eller mindre). I tillegg til honoraret på kr 200 000 i året vil det legges på arbeidsgiveravgift på 14,1%, samt engangssummen på kr 30 000,- ink mva. Dette vil koste borettslaget ca kr 260 000 som tilsvarer omtrent dagens fulle styrehonorar inkludert styreleder. Honoraret for 2024 vil bli kr 280 000 etter Obos' gjennomsnittspriser for 2022.

Dette vil bety at øvrige styremedlemmer ikke er tilgodesett med noe honorar slik forslaget er pr i dag. Om det er ønskelig at det også skal være honorar til boende styremedlemmer vil man måtte øke honoraret betraktelig.

Dersom det er større prosjekter iht. borettslagets vedlikeholdsplan som skal utføres, må det tas høyde for at dette ikke er en del av et forhåndsavtalt honorar med ekstern styreleder. Dette utføres som regel på timer og medfører en merkostnad utover forhåndsavtalt honorar.

Dette er oppgaver som koordinering, delta i bygge- og prosjekteringsmøter samt som oftest være styrets kontaktperson ovenfor ekstern prosjektleder og entreprenør. Det har ikke vært vanlig å godgjøre dette for sittende styre.

Gitt eksemplet om ekstern styreleder for honorar på kr 200 000 i året. Estimert med 6 styremøter, budsjett- og regnskapsmøter, generalforsamling, inkludert forberedning, møtetid og referat/oppføling i etterkant vil ta ca minst 50 timer av de 200 timene som er skissert i tilbudet fra Solibo. Resterende 150 timer vil gi et estimat på ca 3 timer pr uke til å håndtere styremail, attestering av fakturaer, oppfølging av oppgaver til vaktmester, rørlegger, andre samarbeidspartnere etc. For

styremailen 2022 og 2023 er det sendt ca 1000 mail hvert år (snitt 3 om dagen). I tillegg veldig mange interne mailer innad i styret. Med tanke på den arbeidsmengden styret har i dag virker estimatet på 200 timer i året lavt.

Styret har også vært i kontakt med andre eksterne styreledere som opplyser ut fra borettslagets aktivitet så vil et årlig honorar for ekstern styreledelse mest sannsynlig utgjøre kr 300 000 i fast honorar.

I en slik sak vil det være nødvendig å belyse arbeidet og tiden som går til styrets arbeid, og det bør verdsettes at beboere i god dugnadsånd gjør mye jobb for lite betalt.

Revidert forslag krever at styret i sin helhet skal si fra seg en stor del av kompensasjonen slik den er i dag, og samtidig påta seg merarbeid i forbindelse med dette.

Samtidig viser kartlegging og informasjon hentet utenfra at det er større risiko forbundet med kostnader sett opp mot hva vi som borettslag potensielt kan tjene på en endring.

Styrets stiller seg kritiske til fremmet forslag, og ønsker ikke endret bruk av plasser.

Dette for at parkeringsplassene også i fremtiden skal fungere som en del av styregodtgjørelsen. Dette vil ikke kun komme sittende styremedlemmer til gode, men vil også sikre et velfungerende borettslag på lang sikt. Dette vil også lette rekruttering til styreverv og holde styrehonorar på et edruelig nivå frem i tid.

Avslutningsvis mener styret at det er uheldig at alle fire punktene er foreslått behandlet som ett. Det kan være flere andelseiere som har delte meninger om punktene. Styret har forespurt forslagsstillerne om forslagene skal behandles hver for seg eller som ett. Forslagstillerne bekreftet at forslaget stilles som ett.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme nei til forslaget

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen fatter følgende vedtak: 1. Borettslagets fire parkeringsplasser stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Plassene skal ikke lenger disponeres av styret eller være et tilleggsgode for styremedlemmer. Endringene trer i kraft fra og med neste styreperiode våren 2024. 2. Det sittende styret bes sørge for at parkeringsplassene klargjøres for utleie, og at en booking- og administrasjonsløsning er på plass i løpet av første kvartal 2024. Vi ber om at styret undersøker nærmere mulighetene for en enkel og rimelig løsning for booking, administrasjon og forvaltning av utleie, slik at mest mulig av inntektene tilfaller borettslaget. Vurderingene i dette saksfremlegget, samt resultatene fra spørreundersøkelsen, legges til grunn for valg av prismodell og utleieløsning. 3. To av parkeringsplassene skal leies ut til korttidsparkering på time- og døgnbasis. De to andre parkeringsplassene skal leies ut for langtidsparkering. I første omgang skal langtidsleie tilbys med en leieperiode på tre måneder, slik at plassene kan gjøres om til korttidsparkering dersom behovet for dette er større enn antatt. 4. Vilkårene for en delebiltjeneste i borettslaget skal undersøkes nærmere. Styret bes hente inn tilbud fra ulike aktører og fremme en egen sak om dette på neste generalforsamling

Vedlegg

1. Saksfremlegg ekstraordinær generalforsamling - Nytt forslag om endret bruk av borettslagets parkeringsplasser.pdf
2. Vedlegg 1 - Aggregerte resultater spørreundersøkelse.pdf
3. Vedlegg 2 - Fritekstbesvarelser spørreundersøkelse.pdf

Nytt forslag om endret bruk av borettslagets parkeringsplasser

Forslagsstillere:

Liv Jorun Andenes, beboer

Jonas Meier Strømme, beboer

Pia Emilie Lystad, beboer

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

1. Borettslagets fire parkeringsplasser stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Plassene skal ikke lenger disponeres av styret eller være et tilleggsgode for styremedlemmer. Endringene trer i kraft fra og med neste styreperiode våren 2024.

2. Det sittende styret bes sørge for at parkeringsplassene klargjøres for utleie, og at en booking- og administrasjonsløsning er på plass i løpet av første kvartal 2024. Vi ber om at styret undersøker nærmere mulighetene for en enkel og rimelig løsning for booking, administrasjon og forvaltning av utleie, slik at mest mulig av inntektene tilfaller borettslaget. Vurderingene i dette saksfremlegget, samt resultatene fra spørreundersøkelsen, legges til grunn for valg av prismodell og utleieløsning.

3. To av parkeringsplassene skal leies ut til korttidsparkering på time- og døgnbasis. De to andre parkeringsplassene skal leies ut for langtidsparkering. I første omgang skal langtidsleie tilbys med en leieperiode på tre måneder, slik at plassene kan gjøres om til korttidsparkering dersom behovet for dette er større enn antatt.

4. Vilkårene for en delebiltjeneste i borettslaget skal undersøkes nærmere. Styret bes hente inn tilbud fra ulike aktører og fremme en egen sak om dette på neste generalforsamling.

Sammendrag av saksfremlegget

Resultatene fra en spørreundersøkelse blant Myrahagens beboere i november 2023 viser at et stort flertall, 70 prosent, ønsker at borettslagets fire parkeringsplasser skal kunne benyttes av beboerne, og at gratis parkeringsplass dermed ikke lenger skal være tilleggsgode for å påta seg et styreverv.

Med utgangspunkt i disse resultatene, foreslår vi at plassene tilrettelegges for utleie av kort- og langtidsparkering. Dette vil gi betydelige merinntekter til borettslaget. Et samlet anslag for årlige inntekter ligger på mellom 68 000 og 148 000 kr.

Bakgrunn for saksfremlegget

Dette saksfremlegget følger opp generalforsamlingens vedtak våren 2023 i saken «*Forslag om endret bruk av borettslagets parkeringsplasser*», hvor det ble foreslått at parkeringsplassene som i dag disponeres av styret heller skal benyttes av borettslagets beboere. Vedtaket i saken lyder som følger:

«*Vi ber styret, i samarbeid med forslagsstillerne, om å:*

1. *kartlegge beboernes behov knyttet til bruken av parkeringsplassene som i dag disponeres av styret*
2. *legge frem forslaget på en ekstraordinær generalforsamling ila. 2023*
3. *vi ber om at ny løsning skal være klar til å tre i kraft når neste styre velges*»

I tråd med vedtakspunkt 1 ble det gjort en kartlegging blant Myrahagens beboere i november.

Om kartleggingen

Kartleggingen var en digital spørreundersøkelse med anonyme svar. Det ble sendt ut invitasjon til å besvare undersøkelsen på Vibbo, med varsel på e-post og SMS. Det ble også publisert et innlegg i Myrahagens Facebook-gruppe, og sendt ekstra påminnelse på SMS.

Det foreligger ingen oversikt over antall beboere i borettslaget, men med totalt 180 leiligheter, hvorav mellom 40 og 50 står oppført med to eiere, kan det anslås at det bor minst 230 personer her. Totalt kom det inn 151 svar på spørreundersøkelsen, noe som utgjør en svarandel på ca. 65 prosent.

En svakhet ved undersøkelsen er at den kunne besvares flere ganger. Det kan derfor ikke utelukkes at engasjerte personer har sendt inn flere svar. Vi har imidlertid tro på at det store flertallet kun har besvart én gang, og legger derfor resultatene til grunn for dette forslaget. Se aggregerte resultater i vedlegg 1 og fritekstbesvarelser i vedlegg 2.

Oppsummering av resultater fra spørreundersøkelsen

Meninger om bruken av borettslagets parkeringsplasser

I spørreundersøkelsen ble man bedt om å rangere ulike alternativer for bruk av borettslagets fire parkeringsplasser. 70 prosent av respondentene rangerte andre formål enn parkering for styret øverst. Samlet ble korttidsleie (døgn- eller timebasis) rangert øverst, etterfulgt av langtidsleie (halvårs- eller årsbasis) og deretter bildelingstjeneste. Bare to respondenter hadde rangert parkering for MC/scooter/moped øverst. Se graf på neste side.



Flesteparten av de 35 fritekstbesvarelsene var også meningsytringer knyttet til bruken av de fire parkeringsplassene. Noen uttrykte støtte til endret bruk, med begrunnelse i økte inntekter til borettslaget, eller at parkeringsplassene bør komme beboerne til gode, og at det er feil at styret får disponere disse i tillegg til ordinært styrehonorar. Andre mente derimot at styret og/eller styreleder bør fortsette å disponere gratis parkeringsplass fordi de fortjener det, eller for å sikre fremtidig rekruttering av styremedlemmer. En del ytret seg for eller imot en bildelingstjeneste. En person ønsket seg HC-parkering, mens noen mente man heller burde lage en liten park, eller plante et tre eller to der. Se alle fritekstbesvarelser i vedlegg 2.

Interesse for å benytte seg av de ulike parkeringstilbudene

Kartleggingen viser at det er en betydelig interesse blant beboerne for både et parkeringstilbud og delebiltjeneste. Totalt svarte 46 prosent at det vil være aktuelt for dem å benytte seg av korttidsparkering ukentlig eller månedlig, mens 64 prosent ser for seg å benytte et slikt tilbud noen ganger i året. Omkring 40 prosent svarer at det er «sannsynlig» eller «litt sannsynlig» at de vil være interessert i langtidsleie av parkeringsplass. Rundt 60 prosent vurderer det som aktuelt å benytte seg av en delebilordning i borettslaget; ca. 40 prosent svarer noen ganger i året, mens ca. 20 prosent ser for seg månedlig bruk eller oftere.

Bilhold blant beboerne

60 prosent oppgir at deres husstand *ikke* eier eller disponerer bil på fast basis.

Synspunkter om prissetting av ulike tilbud

Flertallet, dvs. 62 prosent, mener at månedsprisen for langtidsleie bør ligge et sted mellom 1.000 og 2.000 kr. For korttidsleie mener 64 prosent at leiepris per døgn bør ligge under 300 kr, mens 74 prosent mener at timeprisen bør ligge under 50 kr.

Forslag til endret bruk av parkeringsplassene

Basert på kartleggingen av beboernes ønsker og behov, er forslaget i dette saksfremlegget at de fire parkeringsplassene ikke lenger skal disponeres av styret, men inngå i et tilbud for beboerne. Vi mener at korttidsparkering og delebiltjeneste vil være de mest demokratiske tilbudene, fordi de vil komme flest beboere til gode. Samtidig vurderer vi at langtidsutleie på årsbasis vil sikre en forutsigbar inntekt for borettslaget, og trolig være enklere å administrere.

Forslaget vårt er derfor å starte med å benytte to av plassene til langtidsparkering og to til korttidsparkering. I første omgang bør langtidsutleie skje med et tidsintervall på tre måneder, for at plassene kan gjøres om til korttidsparkering dersom behovet for dette er større enn

antatt. Med utgangspunkt i den store interessen for delebiltjeneste, samt at et betydelig flertall av beboerne ikke disponerer egen bil, så foreslår vi at dette alternativet undersøkes nærmere.

Uttrykte behov og faktisk atferd stemmer ikke alltid overens, og behov kan endre seg over tid. Fordelingen av plasser mellom de ulike formålene bør derfor evalueres etter en periode, slik at fordelingen justeres basert på faktisk bruk og etterspørsel. Man bør også vurdere å endre fordelingen dersom det oppstår uønskede konsekvenser for beboerne og borettslaget, eksempelvis en kraftig økning av biltrafikk inn og ut av området.

Opplegg for langtidsutleie

Forskrift om vilkårsparkering for allmennheten og håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften) gjelder ikke parkering reservert for særskilte grupper hvor det ved privat skilting kommer frem at parkering ikke tilbys allmenheten. Dersom det ilegges sanksjoner på slike steder, gjelder likevel kravene i kapittel 3 (personell), kapittel 8 (sanksjon) og kapittel 9 (klage). Det vil derfor være viktig å sette seg inn i denne forskriften i forbindelse med valg av løsning. Vårt forslag er å se nærmere på en løsning Tøyenhus borettslag benytter seg av. Borettslaget har 336 boenheter og åtte parkeringsplasser, som leies ut etter loddtrekning blant interesserte. De som leier får utdelt parkeringsbevis knyttet til registreringsskilt. Prisregulering skjer mellom leieperioder.

Opplegg for korttidsutleie

Det finnes flere tjenester for å administrere parkeringsløsninger. Myrahagen har allerede avtale med Østlandske parkering AS om kontrollsanksjonering av parkering på borettslagets område. De har muntlig opplyst om at denne avtalen kan utvides til å inkludere en booking- og betalingsløsning for korttidsparkering med ulike tidsintervaller (time, døgn, uke osv.), samt forvaltning, kontroll og sanksjonering ved overtredelser. Ved en slik løsning vil 20 prosent av inntektene gå til Østlandske som betaling for tjenestene.

Et alternativ er å se på muligheten for en tillitsbasert ordning, eksempelvis ved bruk av Vibbo og Vipps. Vi har ikke utforsket alle muligheter, og overlater til styret å finne en løsning som er rimelig, enkel å benytte for brukerne og effektiv å administrere. Vi mener imidlertid at det kan være fint å prøve med en tillitsbasert løsning først, før man eventuelt går over til mer kostbare varianter med økt grad av kontroll og sanksjoner. Uavhengig av løsning, så må det være mulig for beboerne å booke korttidsparkering til ulike formål, f.eks. parkering av egen bil, leiebil, eller parkering til gjester og håndverkere.

Delebiltjeneste for borettslaget

Antallet delebiler i området har økt kraftig de siste årene. I nærområdet rundt borettslaget finnes det flere alternativer i 200-300 meters gangavstand. Likevel er interessen blant beboerne for delebil inne på borettslagets område betydelig. Det finnes flere varianter av delebiltjeneste i borettslag.

Den ene varianten er å leie ut en parkeringsplass til et delebilselskap, og at bilen kan leies av alle som ønsker, både i og utenfor borettslaget. Selskapet Bilkollektivet anslår en leiepris på 6.000 kr per år for en fossil delebil. Dette vil gi beboerne tilgang på delebil rett utenfor inngangsdøra. En slik løsning kan imidlertid medføre økt trafikk inn og ut av borettslagets område. Denne varianten genererer trolig også mindre leieinntekter enn både korttids- og langtidsutleie.

En annen variant er en eksklusiv avtale om en delebil som kun kan benyttes av beboerne. Ifølge selskaper vi har vært i kontakt med (Otto og Bilkollektivet) er ulempen ved en slik løsning at den trolig ikke vil gi inntekter til borettslaget. Tvert imot, så vil borettslaget måtte stille med en omsetningsgaranti som dekker et eventuelt økonomisk tap ved tjenesten. Benyttes delebilen nok til å frembringe et overskudd, vil dette deles 50/50 mellom borettslaget og selskapet. En fordel ved en slik avtale er at man unngår uønsket trafikk inn og ut av området. I tillegg gir det borettslaget mulighet til å inngå en avtale hvor beboerne får rabatt på bruken av delebil, men risikerer da å bære en større økonomisk byrde. Slik vi forstår det, så er slike avtaler mest vanlige i områder med lav delebil-dekningsgrad.

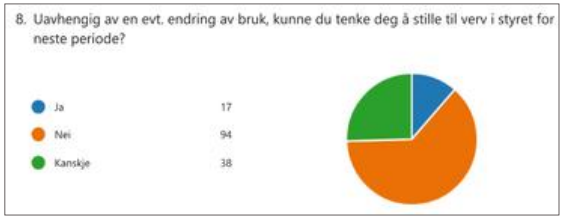
En tredje variant er å gi i eventuelle bileiere i borettslaget som tilbyr utleie av bilen sin via Getaround eller tilsvarende delingstjeneste en fortrinnsrett på langtidsleie av parkeringsplass. Fordelen er da at man kombinerer to tilbud på en og samme parkeringsplass, samtidig som man sikrer stabile inntekter til borettslaget. Dette alternativet innebærer selvsagt risiko for økt trafikk inn og ut av borettslagets område, fordi bilen vil kunne leies av alle som ønsker.

Kort oppsummert, så er det både fordeler og ulemper ved ulike alternativer for delebil. Vi foreslår at vilkår og alternativer for en delebiltjeneste i borettslaget undersøkes nærmere av styret, og at de henter inn tilbud fra ulike aktører og fremmer en egen sak om dette på neste generalforsamling. Ved en eventuell innføring av delebiltjeneste, bør man evaluere etter en periode for å se om tjenesten tas i bruk, og hvorvidt det medfører uønsket trafikkøkning.

Effekt på rekruttering av styremedlemmer

Ved forrige generalforsamling ytret flere av dagens styremedlemmer, inkludert styreleder, at de trolig ikke ønsker å stille til gjenvalg dersom gratis parkering bortfaller som tilleggsgode. Av samme grunn har enkelte personer uttrykt bekymring for rekruttering av nye medlemmer. Dette var bakgrunnen for at spørreundersøkelsen inneholdt spørsmål knyttet til temaet.

Undersøkelsen viser at det er interesse blant flere av beboerne for å påta seg et styreverv, selv om gratis parkeringsplass ikke lenger inngår som tilleggsgodtgjørelse. 17 personer svarte «ja» på om de kunne tenke seg å påta seg et verv, mens 38 personer har svart «kanskje» på dette spørsmålet.



For det store flertallet av respondentene, ca. 70 prosent, medfører gratis parkering *ikke* økt sannsynlighet for at de vil påta seg et styreverv. Dette er ikke så overraskende, da mindre enn 40 prosent eier eller disponerer egen bil. Heller ikke økte styrehonorarer ser ut til å gjøre en vesentlig forskjell. Dette kan tyde på at det er andre faktorer som spiller inn på hvorvidt det er aktuelt å påta seg et styreverv for borettslagets beboere eller ikke.

Vi foreslår derfor at eventuelle rekrutteringsproblemer i kommende periode følges opp med en grundig kartlegging av årsakene til dette, samt identifisering av tiltak som kan gjøre det mer attraktivt å påta seg et styreverv. Vi har imidlertid ikke inkludert dette som et eget vedtakspunkt, da denne saken dreier seg om bruken av parkeringsplassene.

Økonomiske konsekvenser

Antallet parkeringsplasser i bydel Sagene er kraftig redusert de siste årene. Dette har skjedd parallelt med innføring av beboerparkering og økte parkeringspriser. Parkeringsplasser har blitt et knapphetsgode som stiger i markedsverdi.

Å leie ut de fire parkeringsplassene vil gi betydelige merinntekter til borettslaget. Et samlet anslag for årlige inntekter ligger på mellom 68 000 og 148 000 kr. Anslaget baserer seg på fullt belegg og en døgnpris for korttidsparkering på mellom 100 og 300 kr og en månedspris for langtidsparkering på 1.500 kr. Å kunne flagge med et parkeringstilbud vil også bidra til å gjøre borettslaget mer attraktivt for boligkjøpere. En prisstigning som følge av dette vil tilfalle andelseierne.

Frem til nå har borettslagets fire parkeringsplasser fungert som et gratis tilleggsgode styremedlemmer har nytt godt av. Gratis parkeringsplass kommer på toppen av det ordinære styrehonoraret. Dette er en innarbeidet praksis over mange år, som tilsynelatende ikke står nedfelt noe sted. Praksisen og verdien av dette godet synliggjøres dermed ikke i borettslagets årsbudsjetter, regnskap eller årsmeldinger, og generalforsamlingen har ikke hatt mulighet til å ta høyde for verdien ved fastsettelse av ordinært styrehonorar.

Med utgangspunkt i gjennomsnittspris for utleie av parkeringsplass i området på Finn.no, er den samlede markedsverdien på borettslagets fire parkeringsplasser ca. 100.000 kroner per år. Legges dette sammen med dagens styrehonorar på 240.000 kroner, er den totale styregodtgjørelsen ca. 340.000 kroner. Dette utgjør 1.889 kr per bolig, noe som ifølge OBOS er 329 kroner over gjennomsnittlig styrehonorar per bolig i borettslag av tilsvarende størrelse. I motsetning til det ordinære honoraret, skatter ikke styremedlemmene av realytelsen som parkeringsplassene utgjør. Uten verdien av parkeringsplassene ligger styrehonoraret i Myrahagen 227 kroner under gjennomsnittet for tilsvarende borettslag.

En bekymring ytret av enkelte med hensyn til økonomiske effekter, er kostnaden ved innleie av en profesjonell, ekstern styreleder – gitt at det ikke lykkes å rekruttere styreleder internt i borettslaget. Vi ønsker å imøtekomme denne bekymringen med noen faktaopplysninger, samt et regnestykke basert på kvalifisert gjetning:

Som allerede nevnt, er styrets honorar per dags dato 240.000 kroner. Vi har henvendt oss til styret, som ikke ønsker å opplyse om hvordan honoraret fordeles mellom medlemmene. Vi må derfor gjøre noen antagelser i regnestykket vårt. Ifølge OBOS vil størsteparten av honoraret normalt tilfalle styreleder, grunnet vervets arbeidsomfang og ansvar. Det er derfor ikke usannsynlig at styreleders andel av honoraret er rundt 150.000 kr. I tillegg kommer markedsverdien av parkeringsplass på ca. 25.000 kr, altså 175.000 kr totalt. Vi har hentet inn et uforpliktende tilbud fra Solibo, en totalleverandør innen boligselskapsforvaltning. Deres tilbud på leie av ekstern styreleder i Myrahagen er 200.000 kroner per år, pluss et formidlingsgebyr i form av et engangsbeløp på 30.000 kr inkl. mva.

Det vil med andre ord ikke være behov for en stor økning i styrehonorar dersom borettslaget må leie inn ekstern styreleder. En innleid, profesjonell styreleder vil dessuten se borettslagets drift og økonomi med friske øyne, og potensielt identifisere innsparingstiltak- og effektiviseringsgrep som på sikt kan redusere felleskostnader. En ekstern styreleder vil også være en objektiv, nøytral part i eventuelle konflikter som oppstår. Ifølge Finansavisen er det stadig flere boligselskaper og borettslag som benytter seg av eksterne styreledere.

Vi tror derfor at de økonomiske effektene av dette forslaget vil være positive samlet sett, selv om borettslaget ser seg nødt til å øke styrehonoraret noe for å leie inn ekstern styreleder. Spørreundersøkelsen viser også at det er interesse blant flere av beboerne til å påta seg et styreverv, og at økte honorarer ikke påvirker denne interessen nevneverdig.

Ikke-prissatte effekter

Å gi beboerne et parkeringstilbud gjennom å benytte eksisterende plasser vil trolig minske bruken av øvrige fellesarealer til midlertidig stans og parkering. Tilbudet vil med all sannsynlighet også redusere etterspørselen etter parkeringsplasser andre steder på tomta. Dette betyr at borettslagets arealer kan benyttes på fremtidsrettet og miljøvennlig vis, med attraktive og grønne uteområder for opphold, lek og sosialisering fremfor parkering.

I tillegg vil styregodtgjørelsen oppleves demokratisk og lik for alle, noe vi mener er positivt for borettslagets organisatoriske innretning og omdømme.

Vedlegg 1. Aggregerte resultater spørreundersøkelse
Vedlegg 2. Fritekstbesvarelser spørreundersøkelse

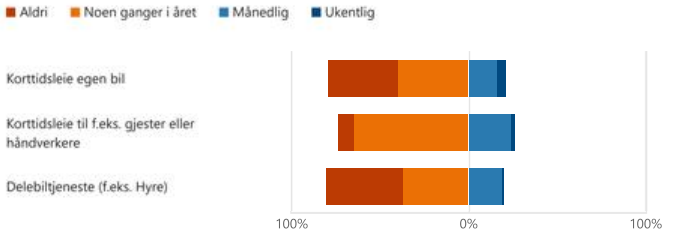
Parkering Myrahagen

149	08:52	Lukket
Svar	Gjennomsnittlig tid for å fullføre	Status

1. I dag disponerer styret fire parkeringsplasser til sine private biler. Hva mener du at disse
parkeringsplassene bør benyttes til? Ranger svaralternativene fra 1 til 5, hvor det øverste er det du prioriterer
høyest, og det nederste er det du prioriterer lavest.



2. Hvor ofte vil det være aktuelt for deg å benytte følgende tilbud?



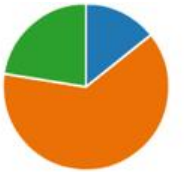
3. Hvor sannsynlig er det at du vil være interessert i å leie en fast parkeringsplass (langtidsleie)
i Myrahagen?

Sannsynlig	34
Litt sannsynlig	26
Litt usannsynlig	28
Usannsynlig	61



4. Hva mener du er en passende månedspris for langtidsleie av en parkeringsplass for beboerne? (til sammenligning viser private annonser på finn at dette leies ut for mellom 1200,- og 2500,- per måned)

Under 1000,-	21
1000-2000,-	93
2000,- eller over	33



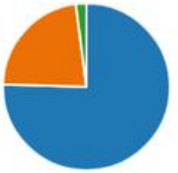
5. Hva mener du vil være en passende døgnpris for korttidsleie av en parkeringsplass for
beboerne? (Til sammenligning; ordinær gateparkering har ca døgnpris 325,- og Døgnpris på Myrens er 713,-)

under 300,-	97
300-500,-	40
over 500,-	10



6. Hva mener du vil være en passende timepris for korttidsleie av en parkeringsplass for beboerne? (Til sammenligning; ordinær gateparkering er ca 65,- per time, kun en time Myrens koster ca 40,-)

under 50,-	111
50-100,-	33
over 100,-	3



7. Eier/leier/leaser du eller andre i din husstand bil på fast basis?

Ja	58
Nei	91



8. Uavhengig av en evt. endring av bruk, kunne du tenke deg å stille til verv i styret for neste periode?

Ja	17
Nei	94
Kanskje	38



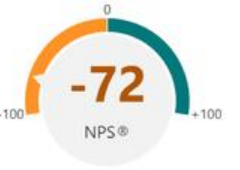
9. I hvilken grad vil gratis parkering for egen bil øke sannsynligheten for at du stiller til et verv i styret?

Promotører	16
Passive	14
Negative	119



10. I hvilken grad vil høyere styrehonorar (justert for frafall av parkering som gode) øke sannsynligheten for at du stiller til et verv i styret?

Promotører	12
Passive	18
Negative	119



11. Er det noe mer du ønsker å legge til vedr. bruk av de fire parkeringsplassene som i dag disponeres av styret?

35
Svar

Siste svar
"Parkeringsplassene bør komme beboerne til nytte, alt mer fo…

Vedlegg 2. Fritekstbesvarelser

Totalt var det 35 fritekstbesvarelser på spm. 11 i spørreundersøkelsen: «*Er det noe mer du ønsker å legge til vedr. bruk av de fire parkeringsplassene som i dag disponeres av styret?*». Svarene er gjengitt i sin helhet i tabellen under.

Å knytte parkeringsplasser opp mot et styreverv er en uting, dette kunne bidratt til en gunstigere økonomi for borettslaget med langtidsutleie.
Hvis folk tror at de skal rekruttere til styret uten noen form for gode, må de tenke seg om igjen.
Støtter initiativet om å endre bruken på parkeringsplassene, og ønsker heller ikke at det etableres flere parkeringsplasser andre steder i borettslaget.
Syns det er viktig å sette fokus på at det kan bli vanskelig å rekruttere til styret om parkeringsplass - godene forsvinner, er det nok engasjement til å ta på seg verv uten?
Spørsmål 1 burde hatt et alternativ som er at styret fortsetter å disponere plassene, men at det selvsagt reduserer godtgjørelsen. Nå får styret i prinsippet i pose og sekk, ettersom de får et gratis gode i parkeringsplass som er verdt mellom 20-35 000 i året. Tror det blir veldig mye logistikk, mer kjøring og støy av å lage diverse korttidsløsninger dessverre..
Én plass kan holdes igjen til styreleder, de resterende bør leies ut eller disponeres på andre måter. Mener ellers at Hyre og lignende har fått godt med plass på kommunale plasser i bydelen, så det trengs ikke å prioriteres. Plassene bør være forbeholdt til bruk for egne beboere og med god rotering enten for kort eller langtidsleie. Pass ellers på å sammenligne priser for uteparkering. Til sammenligning tar Sandakerveien 33 en pris på 1150,- ute under tak, og noe rimeligere på plassene uten tak. De har også veldig mange plasser disponert til bildeling.
Plant et tre der eller to
En av plassene burde prioriteres som HC parkering
Ser gjerne at alle/noen plasser leies ut (langtid) til beboere, men at 1 eller 2 plasser kan fortsatt være for styret. Hvis ikke langtidsutleie støtter jeg at styret disponerer alle plassene fritt som kompensasjon for styrearbeid.
Jeg synes det hadde vært mest fornuftig å bruke parkeringsplassene til bildelingstjeneste, da dette kan komme flest beboere til gode. Langtidsleie (både til styret alene eller til andre beboere) vil gjelde svært få beboere og jeg kan ikke helt se hvordan en skal finne en rettferdig løsning her. Jeg er selv medlem i Bilkollektivet og anbefaler varmt dette som bildelingstjeneste.
Jeg syns parkering for styret er det beste alternativet. Korttidsparkering og bildelingstjeneste derimot, er etter min mening dårlige ideer.
Jeg mener man ikke bør ha langtidsleie for enkelte beboere. Selv om jeg gjerne ville brukt det selv. Mer rettferdig med time/ døgnleie på rullering. Der ingen kan leie mer enn et døgn i strekk. Slik vil man få en rullering og alle kan få brukt parkeringsplassene noe! Tenker styreleder kan ha en parkeringsplass. Øvrige plasser kan være disponibel for time/ døgnleie. Ikke langtidsleie for enkelte beboere.
Jeg synes det er en god løsning å ha bildeling som et tilbud i borettslaget.
Synes det er for få parkeringsplasser til å vurdere fellesløsninger i stort borettslag. Fint at de som sitter i styret og tar på seg ekstra ansvar får et slikt gode.
Jeg håper man også vurderer økt trafikk til/fra eiendommen og støy hvis man endrer bruken av parkeringsplassene.

Hvis vi ikke finner en annen ordning som gjør det mulig å parkere lengre enn 20 min ved enkelte anledninger utover kun 1 flyttedag, så er jeg på sikt for at de fire plassene brukes til korttidsparkering.
Muligheten til å bruke parkeringen som styregodtgjørelse betyr mer enn hva en skulle tro. Du har muligheten til å sette bilen rett utenfor borettslaget. Dette er ikke snakk om annen kompensasjon. Utleie av plassene mtp. korttid er ikke hensiktsmessig i ett borettslag på 150 andeler, da det er så få plasser. Disse kommer til å være opptatte konstant, og ikke være ledig ved behov. Langtids til beboere er en annen ting, men her er det nok veldig mange som er villige til å betale 1500 i mnd for parkering inne i borettslaget. Hvor lenge skal parkeringavtalen bestå? Venteliste? Behovet for parkering til de som trenger det blir ikke tilfredsstilt. Hyre og bildeling er det tonnevis av i gatene rundt borettslaget. Å få dette inn er ikke nødvendig da, i tillegg til mer trafikk fra uvedkommende inn på tomten. MC/scooter parkering er allerede etablert utenfor blokkene. Dagens løsning er ikke optimal, men kan fungere som en gulrot som kanskje ikke kan kompenseres for rent økonomisk til styremedlemmer. Det hadde nok vært avgjørende for min del om at jeg hadde gått inn i styret. Jeg trenger ikke penger, men mulighet for å parkere nært bolig.
Dersom bruken av parkeringsplassene blir uforandret, ønskes det et mer liberalt regelverk for korttidsparkering i borettslaget. Eventuelt opprette en plass hvor håndtverkere kan parkere uten å få bot.
Det er verdt å nevne at dersom styremedlemmer har gjort seg avhengig av bil og har vendt seg til å ha bil permanent i borettslaget bør de få forrang på langtidsleie, om det er løsningen som velges. Jeg mener også at det prinsipielt ikke er forskjell på om styret leier plassen eller den leies ut til Hyre/Nabobil/Bilkollektivet. Dette med forbehold at om pris på utleie - dersom inntekten er stor ved utleie til bildeling, løfter det opp bildeling i mine øyne.
Jeg synes at styret har dette som et gode er helt rimelig. Det jeg reagerte på på generalforsamlingen, og som opplevdes som noe useriøst, var styrets motvilje til å fatte et vedtak på dette. Skal styret ha dette som et gode må det vedtas av generalforsamlingen og stå skriftlig, sammmen med styrehonoraret. Om det skal gå til noe annet enn styreplasser synes jeg at alle bør kunne få nytte av det, og da er kanskje korttidsplasser det mest logiske. Men, med tanke på at dette også må fungere i praksis er nok det greieste å la styret beholde plassene, men ta det med i betraktning når styrehonoraret skal fastsettes.
Jeg personlig syns det er fint at plassene kan brukes som en gulrot for å være i styret! Så synes dagens løsning er fin. Hvis dette skal endres synes jeg korttidsutleie er bedre enn langttidsutleie med tanke på at det kun er 4 plasser.
Jeg synes at det er en selvfølge at de skal reserveres styret.
Anbefaler absolutt en form for inntekter til Borettslaget for eiere eller deres besøk for parkeringsplassene. Scooter/Mc kan man finne andre muligheter for. Eks el-bil beboeravgift ellers er lav, og vil ikke være avgjørende for å ta verv.

Kan parkeringsplassene heller bli en park? Trenger vi dem, ville det ikke vært fint med litt skjerming mot parkeringsplassen bak? Hvor mye vil det koste å administrere korttids-/langtidsleie? Det blir fort en dyr inntekt. Hvor mye ekstra biltrafikk vil det bli her med korttids-/bildelingsbruk? Noe av det beste med å bo her nå er at uteområdene er mulig å bruke for familier. Er det virkelig så mye penger involvert at det er verdt det? Blir det ikke fort å snu på skillingen og la krona gå? Hva om styremedlemmer får lov til å leie ut plassen de disponerer på privat basis (eller via styret) som økonomisk kompensasjon, istedenfor å øke honoraret? Hvorfor eventuelt Hyre el.l. og ikke Bilkollektivet? Hvordan bestemme hvilke tjenester som skal tillates? Hva om vi jobbet for at det skal bli MINDRE trafikk her istedenfor mer? (Bom el.l.)
Hvis det ender med at parkeringsplassene forblir i styret, vil verdien av parkeringsplass måtte ha betydning for styrehonoraret. Dette må presiseres og avklares før neste generalforsamling
Hvis styrehonoraet skal øke med tilsvarende årlig verdi for parkeringsplassene vil det ikke være noen vits å endre dette. Da blir det jo uansett samme felleskostnad for beboerne. Tanken er jo å få ned felleskost ved å benytte verdiene for parkeringsplassene bedre.
En bildelingstjeneste framstår som alternativet som kommer flest til gode, og passer godt til et moderne borettslag.
Parkeringsplassene bør absolutt leies ut for å få inn inntekter til borettslaget, slik at fellesutgiftene går ned og det blir enklere for beboere å parkere når behovet melder seg. Jeg tror ikke at folks engasjement for å sitte i styret er avhengig av gratis parkering.
Dagens ordning med at styret disponerer de 4 plassene er under press/ diskusjon. Dersom dagens ordning avvikles, er det spørsmål om hvordan plassene skal benyttes, og noen alternativer er skissert i denne undersøkelsen. Jeg vil slå et slag for en ordning som vel ikke har vært nevnt tidligere, og der ANSIENNITET I BORETTSLAGET benyttes som tildelingskriterium. Et slikt prinsipp er mer håndfast enn 'behov' og andre mer skjønnsmessige kriterier. Jeg ser at i Ullevål Haveby er det noen parkeringsplasser som tildeles på denne måten, altså etter ansiennitet (botid). Det praktiseres slik (ifølge info som ligger tilgjengelig på nett): Alle beboere står på liste, og plass tilbys den/dem med lengst ansiennitet. Beboer som tilbys parkeringsplass kan takke nei til tilbud om parkering, uten å miste sin plass på ventelista.
En av plassene burde prioriteres til HC
Fortsett som nå. Bedre med frynsegoder som parkeringsplass, i stedet for økt honorar!
Tenker at dersom bortfall av parkering for styremedlem gjør at nåværende styret trekker seg OG ingen andre stiller - så bør vi kanskje la de få de plassene
Ingen ting om de fire parkeringsplassene, men jeg mener muligheten for å stå parkert 20 minutter i døgnet for alle andre beboere er veldig skjevt og strengt i sammenligning med reglene for de som får benytte seg av parkeringsplassene. Jeg hadde håpet denne problemstillingen ble reist i denne sammenhengen da en løsning for muligheter ved flytting/oppussing/andre grunner til behov for parkering ikke vil bli løst her. Som for

eksempel en parkeringsplass dedisert til booking for slike behov. Jeg ser det ikke nødvendig å ha fire plasser til dette formålet.
Bra tiltak med undersøkelse. - Ang. priser: Jeg tror prisene dere henviser til for gateparkering er for fossilbil, jeg har i hvertfall betalt mye mindre for gateparkering. Merk også at det er gratis på natt og søndag. - Vil det ikke være mye adminstrasjon å ta betaling pr. time? - Kunne et alternativ være å betale en årlig pris for tilgang til å parkere og så heller begrense for lenge man kan stå. Dette er et eksempel fra et annet borettslag: Plassene kan benyttes av både beboere og gjester, så lenge parkeringsbevis er synlig i frontruta. Parkering er imidlertid begrenset til tre døgn uavhengig av om bilen blir benyttet eller flyttet i løpet av perioden, og etter endt parkering løper 48 timers karantenetid før plassene igjen kan benyttes.
Parkeringsplassene bør komme beboerne til nytte, alt mer fordi situasjonen med gateparkering er blitt veldig vanskelig de siste årene. Det må være målet for dette arbeidet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.01.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.01.24
Selskapsnummer: 9 **Selskapsnavn:** Myrahagen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gunn Berit Pedersen og Are Skjelvan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Nytt forslag om endret bruk av borettslagets parkeringsplasser

Generalforsamlingen fatter følgende vedtak: 1. Borettslagets fire parkeringsplasser stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Plassene skal ikke lenger disponeres av styret eller være et tilleggsgode for styremedlemmer. Endringene trer i kraft fra og med neste styreperiode våren 2024. 2. Det sittende styret bes sørge for at parkeringsplassene klargjøres for utleie, og at en booking- og administrasjonsløsning er på plass i løpet av første kvartal 2024. Vi ber om at styret undersøker nærmere mulighetene for en enkel og rimelig løsning for booking, administrasjon og forvaltning av utleie, slik at mest mulig av inntektene tilfaller borettslaget. Vurderingene i dette saksfremlegget, samt resultatene fra spørreundersøkelsen, legges til grunn for valg av prismodell og utleieløsning. 3. To av parkeringsplassene skal leies ut til korttidsparkering på time- og døgnbasis. De to andre parkeringsplassene skal leies ut for langtidsparkering. I første omgang skal langtidsleie tilbys med en leieperiode på tre måneder, slik at plassene kan gjøres om til korttidsparkering dersom behovet for dette er større enn antatt. 4. Vilkårene for en delebiltjeneste i borettslaget skal undersøkes nærmere. Styret bes hente inn tilbud fra ulike aktører og fremme en egen sak om dette på neste generalforsamling

☐ For

☐ Mot

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

**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.

Vedtekter Myrahagen Borettslag
Orgnr 950376457

sist endret på ordinær generalforsamling den 24.05.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Myrahagen 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) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) Vanlig husdyrhold er tillatt såfremt det er meldt skriftlig til styret og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Med ulempe menes også at dyr med ulike eiere sammen medfører plager for andre brukere som dyrene ikke ville ha forårsaket hver for seg."

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 nr. 3 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.

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

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

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

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Inngripen i borettslagets bygningsmasse eller direkte tilkoblinger på borettslagets rør/elektrisitet er forbudt. Forandringer som berører bygningens eksterιør – herunder oppsetting av private parabolantenner, markiser, levegg eller innbygging av balkong mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige 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, ventiler til radiatorer, 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, radiator, svarsvarapparat til porttelefon, branndetektor, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger/lettvegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

(9) Styret kan gi pålegg om vedlikehold/utbedringer av installasjoner som omfattes av andelseiers vedlikeholdsplikt dersom dette er nødvendig av hensyn til borettslaget eller andre andelseiere.

(10) Andelseier skal ved oppstått skade i borettslaget melde skaden til styret. Hvis det haster skal skaden meldes til vaktmester. Skaden skal ikke meldes til forsikringsselskapet.

Ved skadeverdi på under NOK 20 000,- vil styret vurdere saken i samråd med forsikringsmegler og skadelidt før den blir vurdert sendt til forsikringsselskapet.

Skader med høyere skadeverdi eller personskader skal alltid meldes inn til styret som tar dette videre med valgt forsikringsselskap.

Gjør oppmerksom på at overnevnte sum på NOK 20 000,- vurderes skjønnsmessig.

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. Dersom andelseieren har montert opp eller laget løsninger som må fjernes for at borettslaget skal få gjort sin vedlikeholdsplikt er det andelseiers ansvar å tilbakestille dette.

(5) Borettslaget skal til enhver tid ha nødvendig HMS- og internkontrollsystemer, inkludert for de elektriske anleggene i fellesarealene.

(6) Borettslaget skal til enhver tid ha en vedlikeholdsplan utarbeidet av en anerkjent og ekstern bygningskyndig aktør, som angir borettslagets tilstand og borettslagets vedlikeholdsbehov for en nærmere angitt periode, for eksempel 5 eller 10 år.

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.

(5) Andelseier plikter å gi representanter fra styret tilgang til leiligheten dersom det er påkrevd for å undersøke årsaken til utløsning av brannalarm (inkludert dersom det er klart at det ikke er brann), stanse vannutstrømming og ved andre vesentlige vedlikeholdstiltak, sikkerhetsproblemer eller sikkerhetstiltak. Andelseier skal varsles så snart det er klart at tiltaket må igangsettes.

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. En slik særlig grunn vil være at det påløper

kostnader direkte knyttet til balkonger (unntatt endebalkonger) uten at alle boenhetene disponerer balkong.

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, blokkering av rømningsveier eller adkomstveier for brannvesenet og hensetting av brennbart materiale i rømningsveier, demontering/hærverk på utstyr til brannsikkerhet, nektelse av å gi tilgang til leilighet i henhold til vedtektenes punkt 5-3 (5), sjenerende husdyrhold, skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, samt 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i tilfeller der det kan kreves fraviking etter borettslagsloven § 5-23 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene 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.

8-2 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.

8-3 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,
7. felling av trær annet enn som nødvendig sikkerhetstiltak.

8-4 Skriftlig begrunnelse
Dersom styret avslår en begjæring fra en andelseier eller potensiell andelseier eller gir et pålegg eller en advarsel til en andelseier, kan andelseieren kreve at dette gjøres skriftlig og at styrets standpunkt også begrunnes skriftlig. Dersom styret har gitt tilfredsstillende skriftlig begrunnelse for et avslag, et pålegg eller en advarsel ved én anledning, kan andelseieren ikke kreve at begrunnelse gis på nytt for samme avslag/pålegg/advarsel.

8-5 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 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.

9-3 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.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Punktene i borettslagets vedlikeholdsplan som gjelder forrige og inneværende år, samt hvilket vedlikehold som er utført og planlagt, dersom ikke behandlingen av dette er lagt til et eget møte i tilknytning til generalforsamlingen.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 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.

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 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.

HUSORDENSREGLER MYRAHAGEN BORETTSLAG
Vedtatt på generalforsamling. Siste endring den 21.05.21.

1. Respekt for andre
Enhver innehaver/leietaker av leilighet i eiendommen er ansvarlig for at husordens-reglene overholdes. Ingen leilighet eller lokale må benyttes på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere over tid, uten at de blir varslet på forhånd. Ha respekt for at også andre, som deg selv, har behov for ro og orden. Ha likeså respekt for at andre, som deg selv, har behov for noen ganger å pusse opp eller invitere venner til fest.

2. Tørkeplassene
Tørkeplassene benyttes bare til tørk av vasketøy og lufting av tøy og sengeklær. Retten til bruk av tørkeplass følger av vaskelistene.

3. Søppel og avfall
Alt avfall skal kildesorteres i henhold til fastsatte retningslinjer fra Oslo kommune. Avfallet må pakkes godt inn før det kastes. Matavfall skal puttes i grønne poser, og plastavfall i blå poser (som deles ut gratis blant annet i matbutikker). Papir og papp (og kun dette) klemmes sammen og legges i egne papirdunker. Det er strengt forbudt å kaste brannfarlig avfall noe sted på eiendommen.

Avfallssekker til bruk ved f.eks. oppussing (iSEKK, Smartbag o.l.) skal ikke plasseres slik at de kan hindre utrykningskjøretøy. Det betyr i praksis at disse ikke skal plasseres på asfalterte områder i borettslaget. Sekken må fjernes raskest mulig, og senest innen 48 timer. Beboer plikter å informere styret pr. e-post om levering og henting av sekk.

4. Balkonger
Beboerne skal holde balkongene velstelte. Det er tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill hvis man har slukkeutstyr lett tilgjengelig og gassflasker oppbevares forskriftsmessig (beskyttet mot sol etc.). For øvrig skal bruk av balkongene skje så hensynsfullt som mulig. Dette gjelder særlig i rotiden mellom kl 2300 – 0800.

5. Vaskeri og rulle
Vaskeriet benyttes kun i henhold til vasketidene og aldri før eller etter angitt vasketid for den enkelte.

Vaskeriets åpningstider er 8-22 hverdager, 10-19 på lørdager og 12-20 på søndager.

6. Våtrom, bad og kjøkken
Da enhver beboer har ansvar for vedlikehold av egen eiendom, gjelder dette også våtrom utenom konstruktive skader. Pass på så tråder, lo fra tøy med videre ikke setter seg fast i avløpet. Dette kan medføre lekkasjer. Si ifra i tide hvis noe er galt!

7. Sentraloppvarming
Bruk ikke mer varme enn du trenger. La ikke vinduer stå oppe for lenge av gangen i vinterhalvåret, da dette vil føre til unødvendig nedkjøling og økte fyringsutgifter. Husk at radiatorene er utstyrt med termostat. Vi må samarbeide om å holde fyringsutgiftene lavest mulig.

8. Oppussingsarbeid, støy og musikk
I tiden fra kl 23.00 til kl 08.00 skal det i prinsippet være ro i hele eiendommen både ute og inne. Dette gjelder alle former for støy, også bruk av private vaske- og oppvask-maskiner. Det er svært lytt i gårdene og støy forplanter seg lett; vis respekt! For øvrig gjelder det i henhold til punkt 1 at man til enhver tid skal respektere andres behov for ro og fred. Dette innebærer bl.a. balkongdører og vinduer skal være lukket ved høy lyd i boligen. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

Når det gjelder oppussingsprosjekter og privatfester så tillates dette under den forutsetning at øvrige beboere varsles i både egen og begge nærliggende oppganger, og at de gjennomføres med forsiktighet. Alt oppussingsarbeid som innebærer boring, pigging, banking, snekring, saging, sliping av gulv og annet arbeid skal varsles på forhånd til naboer.

Oppussingsarbeid som medfører støy er tillatt kun mellom kl 08-21 på hverdager, mellom kl 10-18 på lørdager og ikke tillatt på søndager eller helligdager.

Ved støyende bråk fra både oppussing, fester, høy musikk etc har alle beboere mulighet til å direkte kontakte Securitas som kommer og håndterer dette. Styret får rapport om hendelsen og tjenesten er kostnadsfritt.

Styret har fullmakt til å kaste ut beboere som forårsaker unødvendig mye støy over tid. Øvrige beboere må varsle styret. NB! Styret har taushetsplikt.

9. Bruk av utendørsarealene
Eiendommens uterealer er en positiv trivselsfaktor for alle beboere, men respektér blomsterbed og plener. Utelek er tillatt, men foreldrene har plikt til å sørge for at lyd- og aktivitetsnivået holdes innen rimelige grenser, med henvisning til punkt 8.

10. Framleie
Enhver form for framleie skal godkjennes av styret og protokollføres. Styret har fullmakt til å kaste ut beboere som ikke har dette i orden.

11. Brannsikkerhet
Rømningsveier og adkomstveier for brannvesenet må ikke sperres, og brennbart materiale må ikke plasseres i oppgangene. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare noe om helst i oppgangen bortsett fra dørmatte. Annet, slikt som barnevogner, søppelposer, sko, paraplyer og reklame, er forbudt. Understell på barnevogner i 18 blokken er tillatt forutsatt at de ikke blokkerer utgangen.

Parkering på eiendommen er forbudt bortsett fra med tillatelse på anviste plasser. Av- og pålossing er tillatt forutsatt at dette gjøres så fort som mulig. Bilbrukers telefonnummer skal da legges synlig i frontruten på bilen, og bilbruker skal befinne seg på eiendommen. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes av styret uten forvarsel. Beboer er ansvarlig for at gjester overholder parkeringsbestemmelsene.

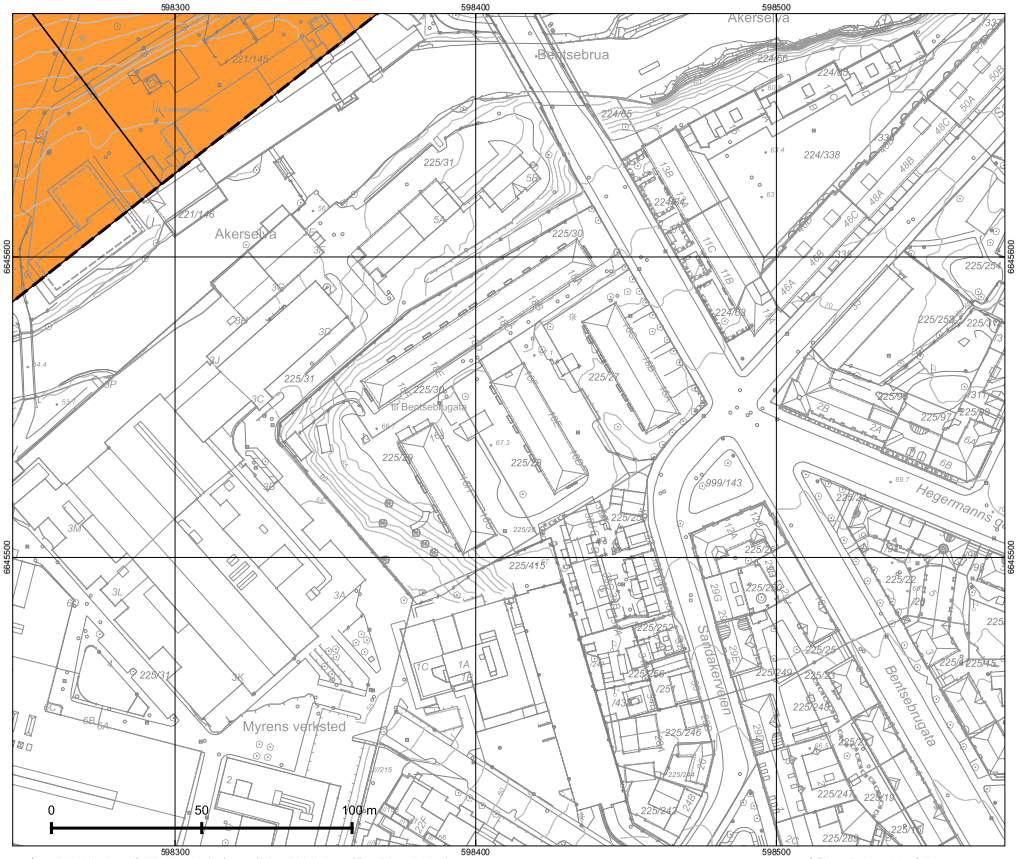
Inngrep i og blokkering av brannvarslingsanlegg og dørpumper, inkludert i egen leilighet, er strengt forbudt. Styret kan kontaktes ved vedlikehold eller ombygging i leilighetene.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbar gass eller brannfarlige væsker i bodene og i loft/kjeller, kun i leilighetene og på egen balkong. Leiligheter der det oppbevares mer enn 11 kg gass må merkes med lovpålagt skilt på ytterdør. Konsekvensen av overtredelse kan blant annet bli erstatningsansvar ved brann

Styret vil vurdere politianmeldelse ved alvorlige brudd på regler som skal sikre brannsikkerheten.

Dersom en beboer er ansvarlig for feilutløst brannalarm, må denne dekke kostnadene borettslaget blir pådratt i forbindelse med dette, inkludert kostnadene ved brannvesenets utrykning.

12. Radiator
I forkant av og under fyringssesongen skal beboer lufte ut radiatoren.



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: BENTSEBRUGATA 16J

Gnr/Bnr: 225/29

PlottID/Best.nr: 326811/ 86504893

Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

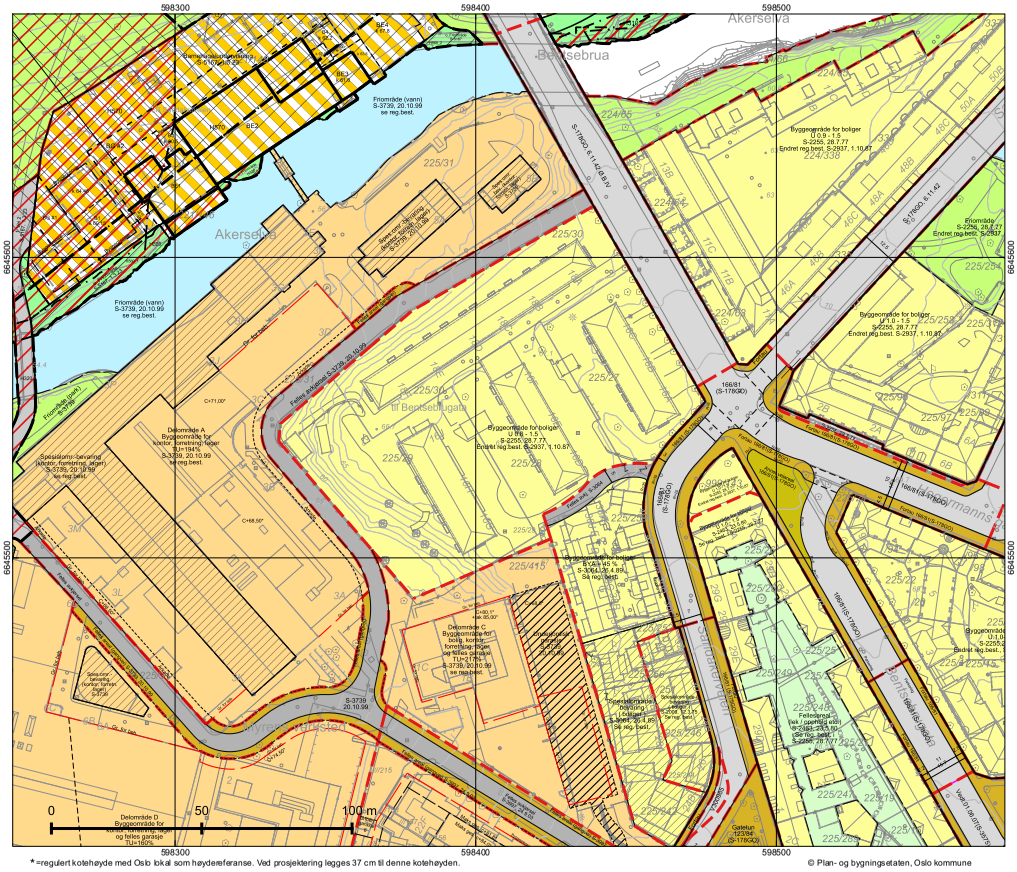
Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: BENTSEBRUGATA 16J

Gnr/Bnr: 225/29

PlottID/Best.nr: 326811/ 86504893

Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

Oppfinnelig 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
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 452 - Lek/opphold/sport
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

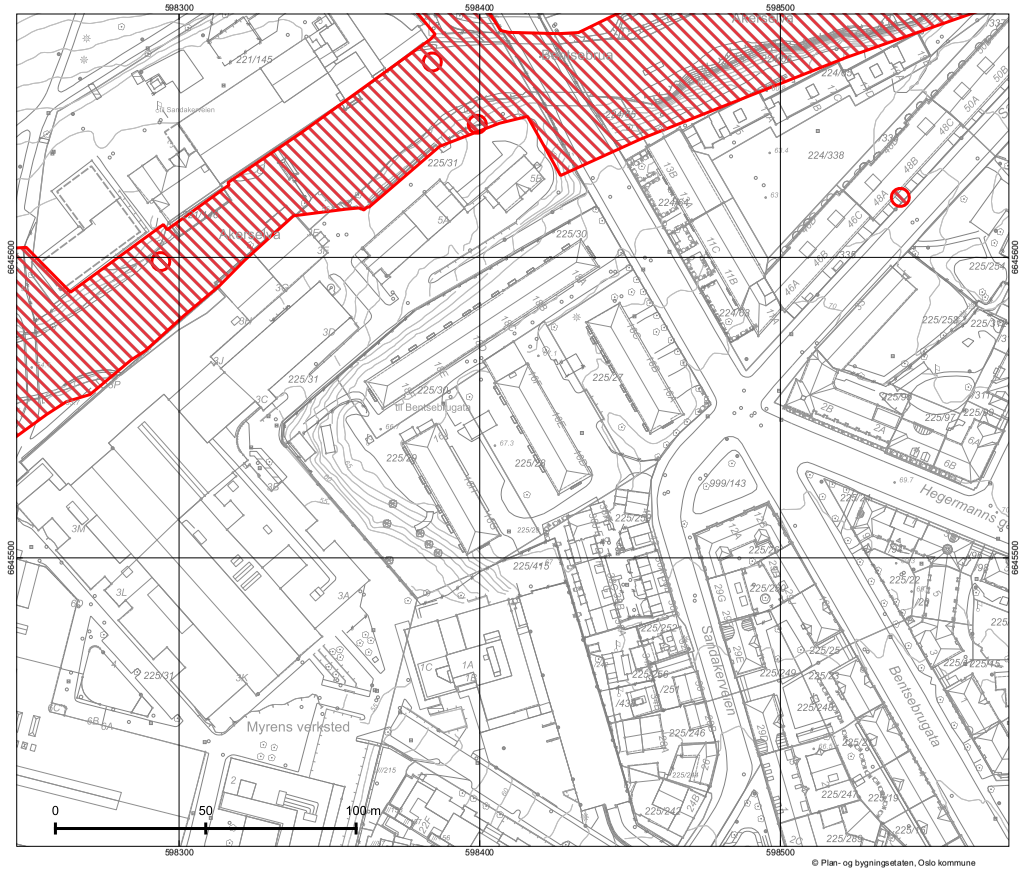
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: BENTSEBRUGATA 16J

Gnr/Bnr: 225/29

PlottID/Best.nr: 326811/ 86504893

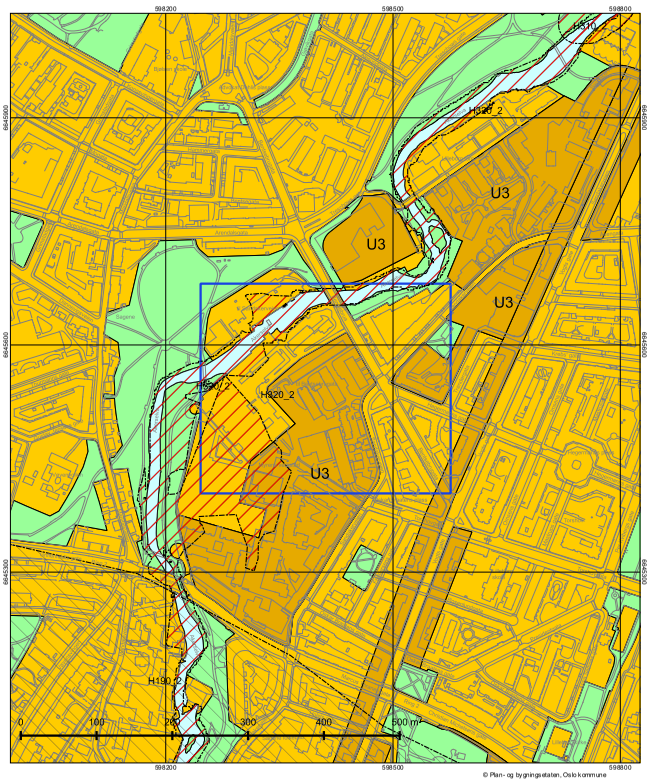
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommentar:

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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.



Oslo

Dato: 04.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 326811/86504893
Deres ref.: 40865 / MTI@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

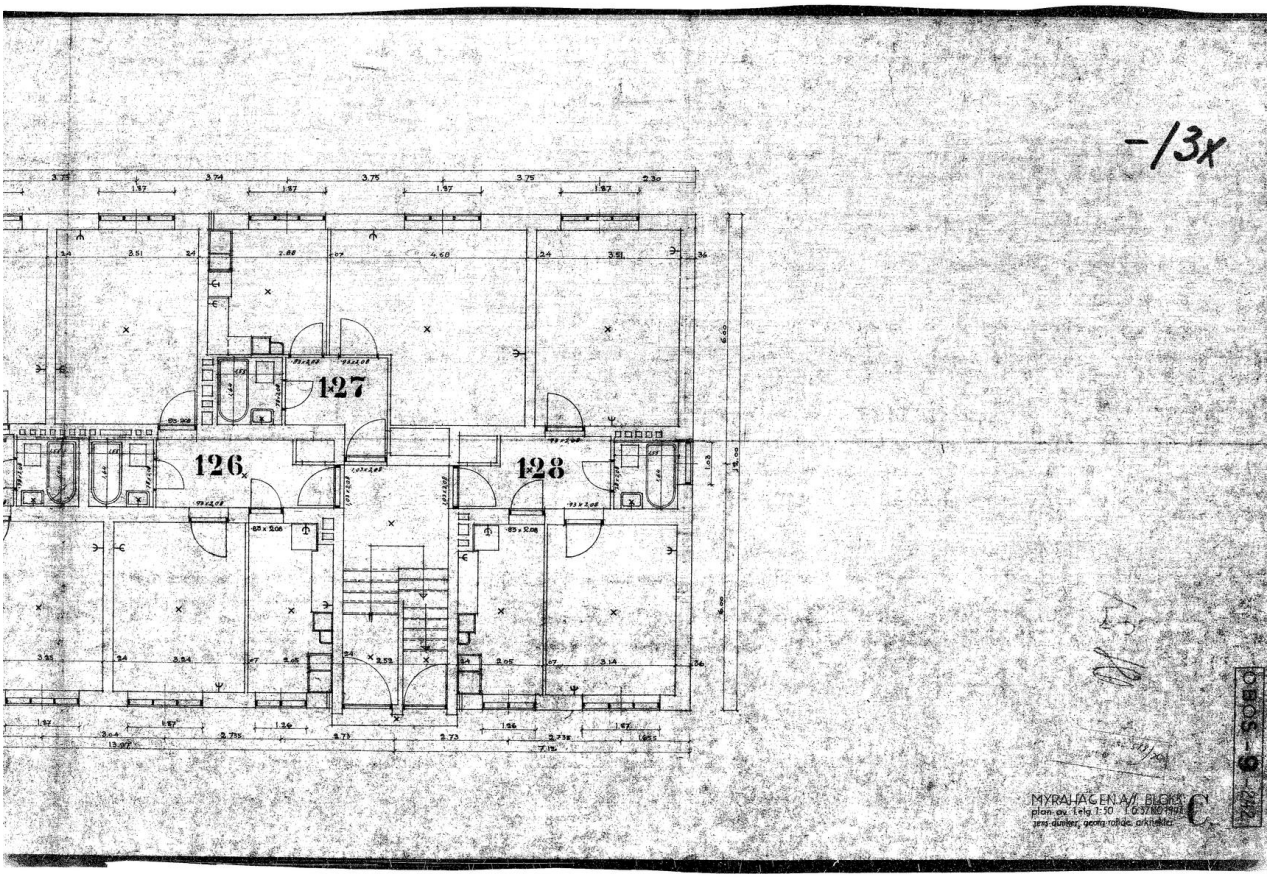
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

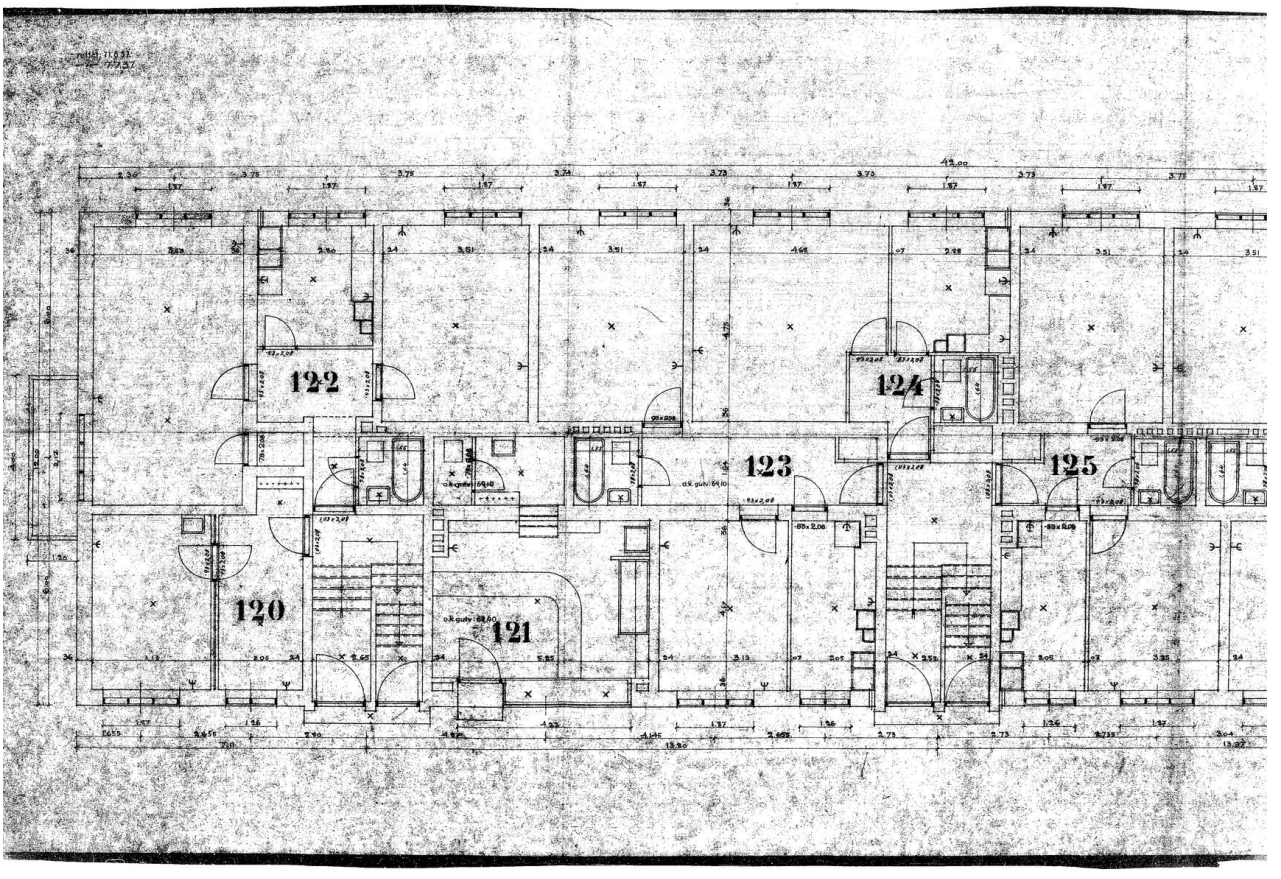
Se tegnforklaring på eget ark.

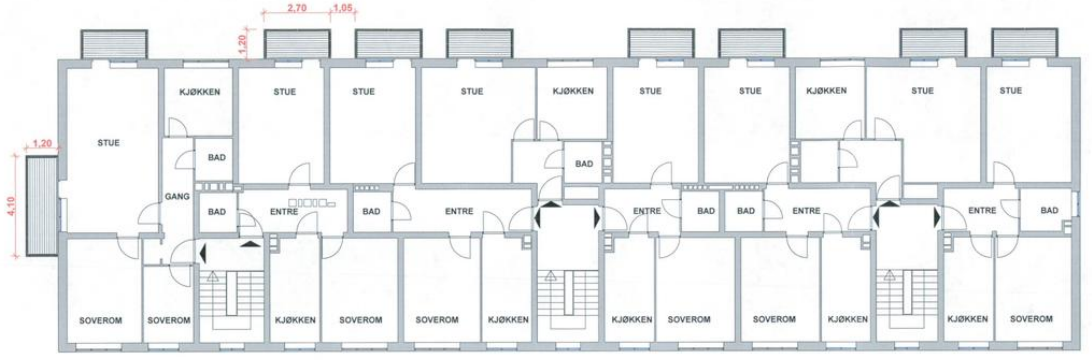
Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810_2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi


-/3x
127
126
128
MYRAJAGENAAT BLOKA C
plan. ov. 1 stg 1:50 1:25 1:10
arq. dunlop, gonta, rotac, pinkerton
C BOS - 6


122
124
123
125
120
121



A	Endring balkonger	10-12-09
Rev. nr.	Gjelder:	Dato:

BYGGEMELDING

BENTSEBRUGATA 16 ABC NYE BALKONGER
Gnr. 225 Bnr. 27

TYPISK ETASJEPLAN, NY SITUASJON

	Dato: 10-12-09	Målt: 1 : 125
Sign.: HN/TV	Kontr.: HN/TV	Oppdrag nr. 08-14	Tegn. nr A 111

Sivilarkitekt Henning Nielsen
GREP arkitektkontor
Sørligata 10B 0577 Oslo
Tlf. 22 67 06 59
Mobil 936 33 304
E-POST: he-niels@online.no ORG. NR. 986 209 050

på matr.-nr. 42-48 Sandakerveien. Blokk C.

Innlevert 13.mars 1936. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og klozkk-vesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 14.mars 1936.

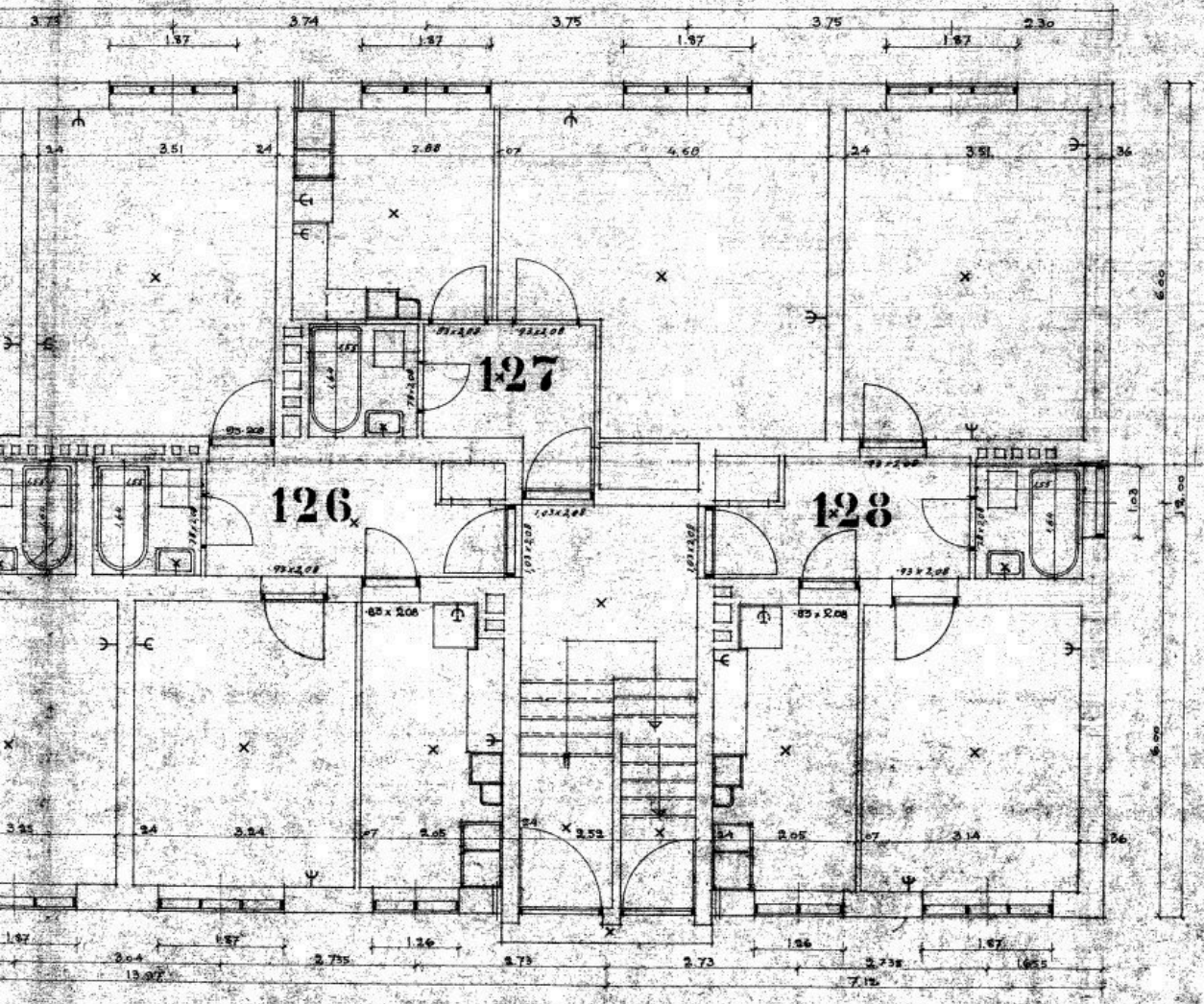
V Christiansen.

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 16. MRS 1936

AEM/MT

Sandakerveien 42-48 Blokk C
Bygn.chefens eksp.av 14/3-36

-/3x



MYRAHAGEN A/L BLOKK C
plan av. 1:stg 1:50 | 0 27/10 1941
jens dunker, gcota rolfe, arkitekter

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0046/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bentsebrugata 16J 0476 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 29 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no