NORDVIK

Bentsebrugata 18F

1 soverom | 51 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bentsebrugata 18F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026

Nøkkelinformasjon



2-roms utsiktsleilighet m/kveldssol - Muligens en av områdets aller beste beliggenhet - Supersentralt og samtidig rolig!

Prisantydning	**5 390 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 688 862,-**
Fellesgjeld	**289 366,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 049,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Andel**

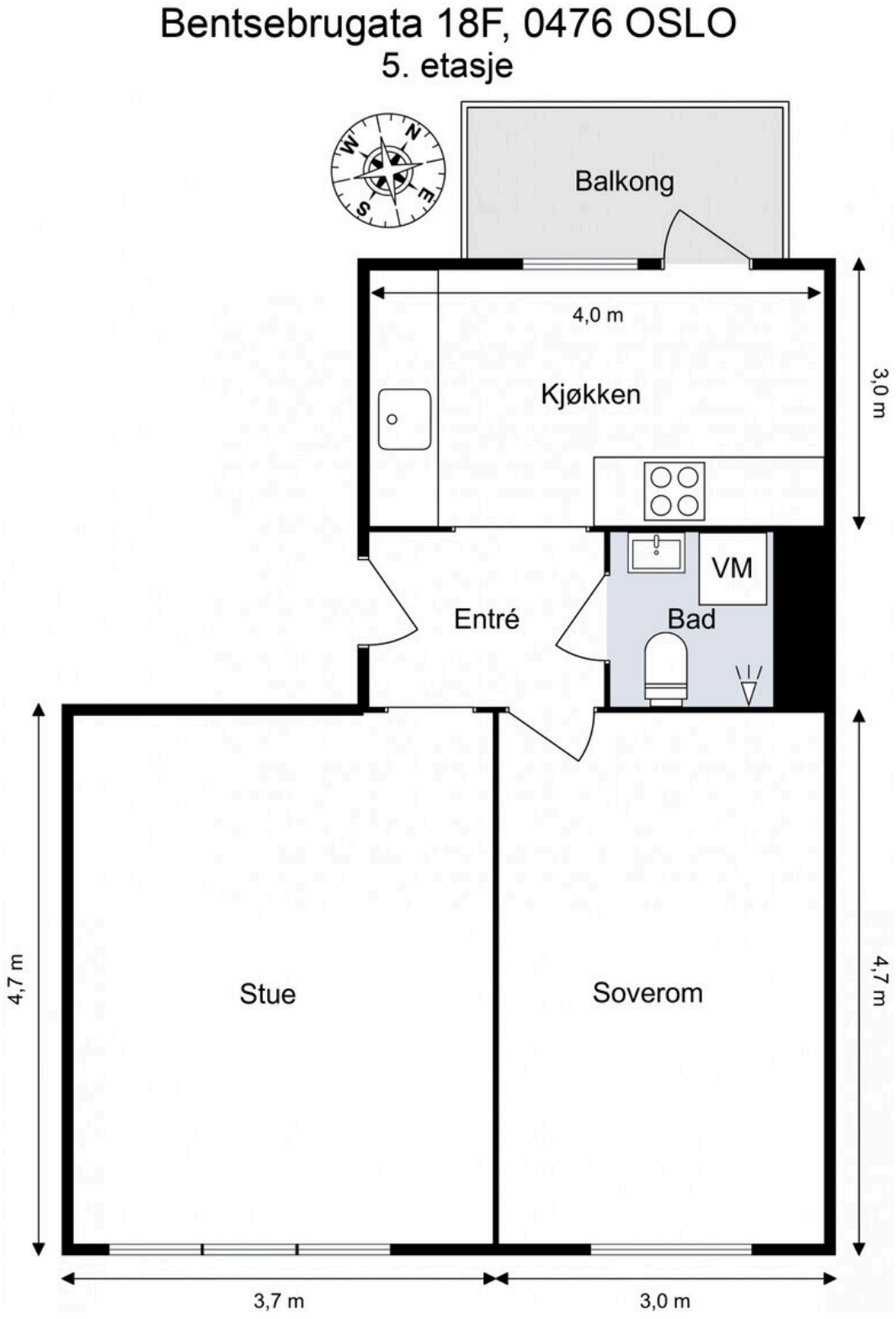
Kort fortalt

Velkommen til denne attraktive og gjennomgående 2-roms toppleiligheten i populære Myrahagen Borettslag på Torshov. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets toppetasje med en fantastisk vidstrakt utsikt. Beliggenheten er svært attraktiv og urban, med umiddelbar nærhet til alt nærområdet har å by på av gode servicetilbud, kollektivtransport, parker, caféer og butikker.

Kvaliteter:
God planløsning med romslig stue og soverom
En svært lys og god leilighet
Gjennomgående leilighet med lysinnslipp fra to ender
Nordvestvendt balkong med herlig ettermiddags- og kveldssol
Tilbaketrukket, stille og rolig med en supersentral beliggenhet
Oppvarming og varmtvann er inkl. i felleskostnadene
Svært lave strømutgifter, ca 2000 kWh pr år
Godt med lagringsplass i to boder

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




Bauhaus




BAUHAUS
1919


BAUHAUS
1919








Bauhaus
BAUHAUS
1919


Bauhaus
BAUHAUS
1919



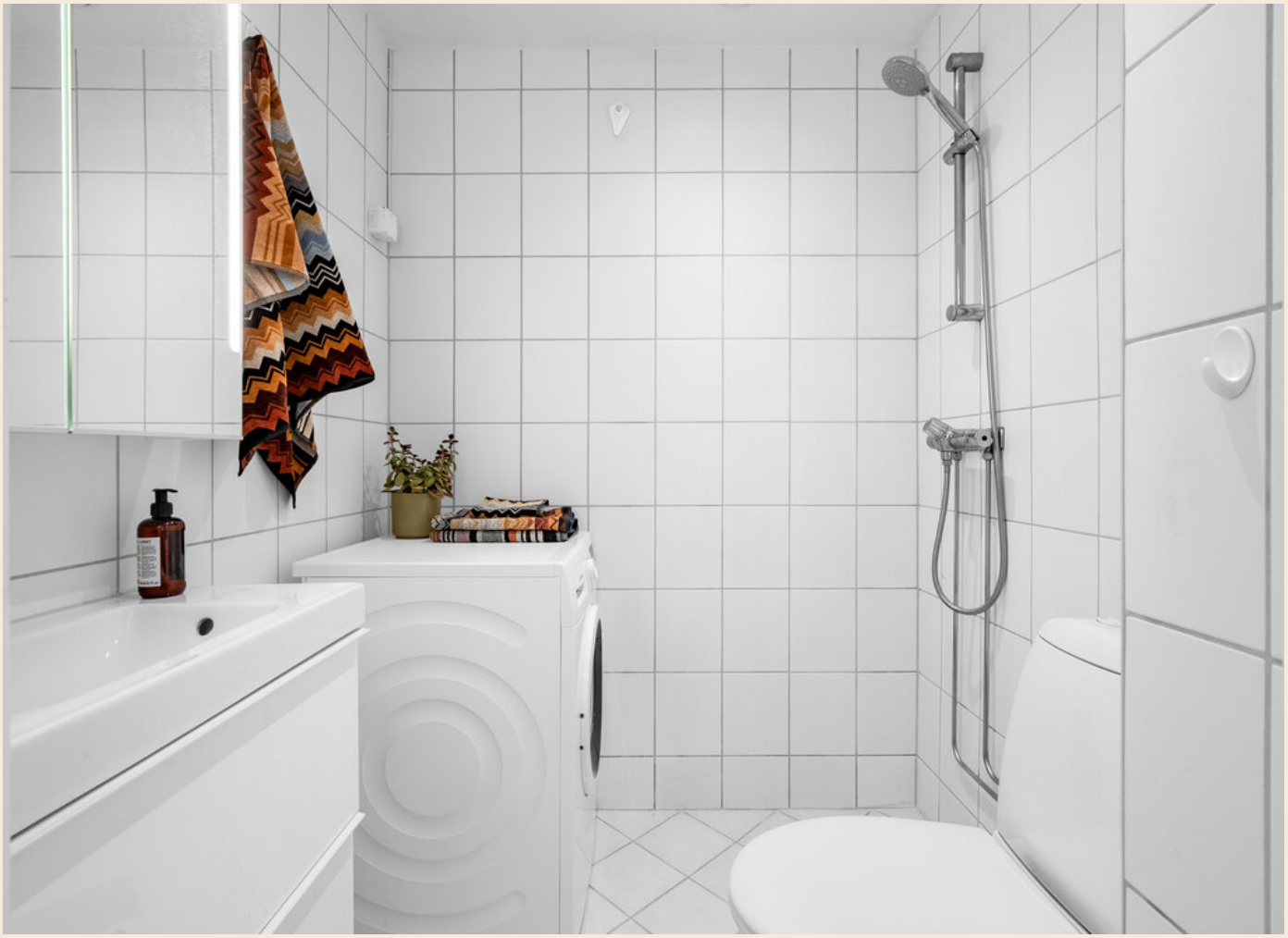













BOSCH

















Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0312/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bentsebrugata 18F, 0476 OSLO
Gnr 225, bnr 30 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 168 i Myrahagen Borettslag, org.nr. 950376457

Selger
Christian Palm Baietta

Kjøpesum og omkostninger
5 390 000,- (Prisantydning)
289 366,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 679 366,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 688 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 698 362,- (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
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 2 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 6 m².
- En kjellerbod på ca. 7 m².

Innhold
Leilighet beliggende i byggets 5. etasje (toppleilighet). Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, bad, soverom, kjøkken med utgang til balkong og stue.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en hyggelig entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord. Gulvet er belagt med parkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

KJØKKEN M/UTGANG BALKONG:
Kjøkken med god skap- og benkeplass.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre med nedfelt vask og skyllekum. Over benkeplaten er det fliser og integrert belysning. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og integrert kjøl/frys. Det er kullfilterventilator plassert over kokeplassen.

Fra kjøkkenet er det utgang til en herlig nordvestvendt balkong med ettermiddags- og kveldssol og med en fantastisk utsikt. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill.

SOVEROM:
Soverommet er ekstra romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lyse fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også godt med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe.

BADEROM:
Et lyst og flislagt baderom med downlights i himlingen og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med klosett, servant nedfelt i baderomsinnredning, speil med belysning samt dusjgarnityr. Det opplyses om at elektrisk gulvvarme er defekt.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak med gulvflate målt til 6 m², samt en kjellerbod på ca. 7 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør fra 2006.
Vinduer: Vinduer med 2-lags energiglass, fra 2010. Vinduer med 2-lags isolerglass, fra 1987 på soverom og i stue.
Balkongdør: Balkongdør med 2-lags energiglass, fra 2010.
Overflater, etc.: Himling med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med slipt og lakket eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,64 m.
Innerdører: Glatte innerdører.
Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
- Malt vegger.
- Slipt og lakket gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utføret i regi av boretslaget i 2004. Ikke kjennskap om noe annet har blitt gjennomført mellom 2004 og til 2017 (når jeg tok over leiligheten) Jeg har kun etterfylt med fuge/silikon langs gulvet/veggen nede.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderommet og soilrør med rehabilitert i regi av boretslaget i 2004. Ikke kjennskap om noe annet har blitt gjennomført mellom 2004 og til 2017 (når jeg tok over leiligheten).

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: Tak, fasade, pipe og balkong er gjennomført i flere omganger. Alt i regi av borettslaget.

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

- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja,.
Gjennomført i regi av borettslaget.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Liten utetthet mellom balkongdør og dørramme.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Det har vært snakk om å bytte vinduer og balkongdører i flere år, men ingen ting er bestemt, ingen forslag kommet til årsmøte eller vedtatt.

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong med tilfarere av tre. Yttervegger oppført i betong/murverk. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmet takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Overflater
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 5. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 5. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper i stue
- Stringhylle stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 049,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 6 049,74,-

Herav:
Lån nr: 9820769498; IN lån 1 - Akonto renter 273,65
Lån nr: 9820769498; IN lån 1 - Akonto avdrag 478,85
Felleskostnader 5 297,25

Øvrige felleskostnader inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring,

kommunale avgifter, oppvarming og varmtvann, trappevask, snømåking, vaktmestertjenester, gartner m.m.

Da oppvarming og varmtvann er inkl. i felleskostnadene er det svært lave strømkostnader (ca. 2000 kWh pr år).

Det kan bli en økning i felleskostnadene fra 1.juli 2027 på ca kr. 400,-grunnet slutt på avdragsfrihet på et av lånene til borettslaget. Dette blir det eventuelt opp til styret å vedta.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 314 249,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 256 996,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
- Myrahagen Borettslag består av 181 andeler (boliger)
- Vaktmester- og renholdstjenester fra Novak
- Felles oppvarming og varmtvann i bygget fra Bergvarme
- Taket er byttet ut i bygget i nyere tid
- Piper er rehabilitert
- Det er sykkelbod i borettslaget
- Soilrør ble byttet ifbm. baderomsoppussing i 2004

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 289 366,-pr. 01.05.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207694983
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,08%
Restsaldo 8 818 624,09
Innfrielsesdato: 28.02.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 64 167,13
Kapitalkostnader: 701,82
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207998648
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,08%
Restsaldo 39 785 398,00
Innfrielsesdato: 30.06.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 223 451,00
Kapitalkostnader: 964,37
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med juni 2027

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208041339
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,08%
Restsaldo 311 252,00
Innfrielsesdato: 30.09.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 1 748,63
Kapitalkostnader: 23,69
IN-avtale: Nei

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på lånenummer 98207694983. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader. Dette kan gjøres to ganger i året: 30.12 og 30.06. Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen

kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 329,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viser et positivt resultat på kr 382 307,-. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr 1 417 500,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Vanlig dyrehold er tillatt såfremt det er meldt skriftlig til styret og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. 881140

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 894 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med NORDVIK visningsskilt. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hvis du er opptatt av å bo godt og ha alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet, er dette leiligheten for deg! I hvert fall om du i tillegg er opptatt av utsikt og kveldssol, samt synes at det kan være stas å ha en av både borettslagets og områdets beste beliggenhet. Om ikke det er nok, har leiligheten også en rolig beliggenhet og ligger tilbaketrukket fra trafikkert vei.

Fra leiligheten har du gangavstand til Bjølsen, Nydalen, Torshov og Grünerløkka med alt dette innebærer. Området rundt leiligheten er kjent for et rikt utvalg av kaféer og spisesteder hvor Nord Bjølsen Bakeri, Mat&Mer, Tiffany's, Pizza Pancetta, Grisen, Mysterud bar, Sushi Rose Bjølsen, Kaffebrenneriet, Sagene Lunsjbar, Trikkestallen og Kaffe Gram er et lite utvalg som er verdt å nevne. Flere matvarebutikker i nærheten og flere av de er søndagsåpne.

Bydelen er i konstant positiv utvikling og vekst med flere nye kaféer, nisjebutikker og større prosjekter som gagner befolkningen i området. Idylliske Voldsløkka, Bjølsenparken og Hjemmets kolonihager er kun en liten gange eller en kort sykkeltur fra leiligheten. Ny innendørs skatehall med tilliggende utendørs skateareal på Voldsløkka. Ved siden har det kommet en helt ny kunstfrossen skøytebane for bandy, med kunstgress for landhockey om sommeren. Videre finner man Det Andre Teatret i Ivan Bjørndalsgate 9 som kun er et par minutters gange fra leiligheten. Det tar kun en 15 min spasertur opp til til Storo storsenter med sitt brede utvalg av forretninger og servicetilbud. I mars 2018 åpnet SF Kino landets største og mest moderne Kino på Storo med 11 saler og nesten 2000 seter!

Bydelen kan by på fantastiske grøntområder som Geitmyra skolehager og -gård, Akerselva Miljøpark, Myraløkka og Voldsløkka rett rundt hjørnet. Voldsløkka er et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren. Ved Bjølsenparken ligger også idylliske Hjemmets Kolonihager med koselige Portveien 2 (nostalgi for de som husker dette fra barnetv). Veien videre opp til Nordmarka og den vakre Maridalen er heller ikke langt unna, hit kommer man seg enkelt med buss som går rett utenfor opp til f.eks skiløyper om vinteren. Kort vei til Vøienvolden gård hvor det finnes et hyggelig gårdstun med kafe´ i helgene, julemarked i desember og mulighet for å leie lokaler til private arrangementer.

For den treningsglade finner du bl.a. Bjølsenhallen med fasiliteter for innebandy, bordtennis og diverse kampsport, SATS på Sagene, SATS Storo/Nydalen, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov -med tilgang til treningssenteret, OsloSquash, Klatreverket og Golfsenteret.

Utdanningsinstitusjoner som BI i Nydalen, Universitetet i

Oslo (Blindern), Høyskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

Bydelen har også en rekke store og små barnehager og fritidsaktiviteter for barn på blant annet Sagene Samfunnshus og populære Eventyrfabrikken ved Myraløkka. Sagene Samfunnshus har ett mangfold av aktiviteter for alle aldre. Barnas kulturhelg er bydelens eget kulturprogram for barnefamilier og både teater, dukketeater, konserter og dans står på programmet stort sett hver lørdag og søndag. Kongsberggata barnehage ligger rett utenfor døren, og andre barnehager og skoler som f.eks. Riflegata barnehage, Bjølsenparken barnehage og Bjølsen skole (1-10 trinn) ligger under 5 minutters gange fra leiligheten.

Meget god offentlig kommunikasjon med buss nr. 37 (Helsfyr/Nydalen), 54 (Akerbrygge/Nydalen) fra Advokat Dehlis Plass og 20 (Galgeberg/Skøyen) litt lenger nede i Arendalsgata. Alle busser stopper "rett utenfor" leiligheten. Buss nr. 37 har avganger hele døgnet, nr. 20 og 54 har ekstra avganger natt til lørdag og søndag. Kort vei til trikk nr. 11, 12 og 13 i Vogts gate på Torshov, og T-bane linje 4 og 5 i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 17.11.1939. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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 byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.77. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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 ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/225/30:
08.09.1937 - Dokumentnr: 405316 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1965 - Dokumentnr: 502309 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. frysebokssentral
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
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: 902720 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:224 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
Varmekabler på badet fungerer ikke. Trolig jordingsfeil. Godkjent elektrikker har nå koblet ut gulvvarmen (Elektroinnovasjon AS).

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 314,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke supergod inkl. annonsering på sosiale medier (uten salgsoppgaver i papir og hjem.no) kr. 21 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging med rabatt kr. 10.000,- kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Tilstandsrapport ca. (selger blir fakturert direkte fra takstmann) kr. 10 000,-
Utlegg boligstyling kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 700,-

Samlet skal selger betale kr. 130 089,- 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 21. mai 2026

Megler
Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Bentsebrugata 18F

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 229 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Nydalen videregående skole	960 elever	24 min 🚶 1.9 km

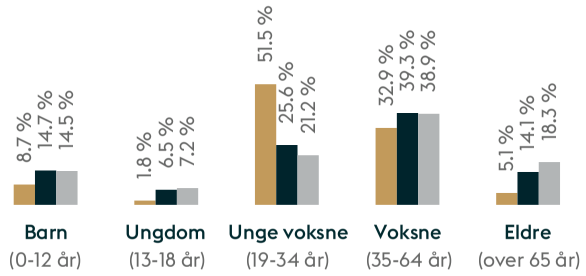
Offentlig transport

Torshov i Hegermanns gate	Linje FB1, 20	4 min 🚶 0.3 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	5 min 🚶 0.4 km
Sinsen	Linje 4, 5	20 min 🚶 1.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	21 min 🚶 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚗 3.1 km

Barnehager

Den Tysk-Norske Barnehagen i O...	99 barn	4 min 🚶 0.3 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	68 barn	4 min 🚶 0.3 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å...	63 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 78/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Myraløkka	5 min
Lilleborgbanen	5 min
Myrens Sportssenter	4 min
SATS Sagene	9 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 2026

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Bentsebrugata 18F , 0476 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 30
Andelsnummer 168

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 19.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3244 **Referansenummer:** VA1057

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 rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1938. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2017 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Malt vegger.
- Slipt og lakket gulv.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Balkong stålkonstruksjoner på ca. 3 m². Terrassebord på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,05 m.

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong med tilfarere av tre. Yttervegger oppført i betong/murverk. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmet takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himling med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med slipt og lakket 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,64 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme (defekt). Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjgarnityr.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

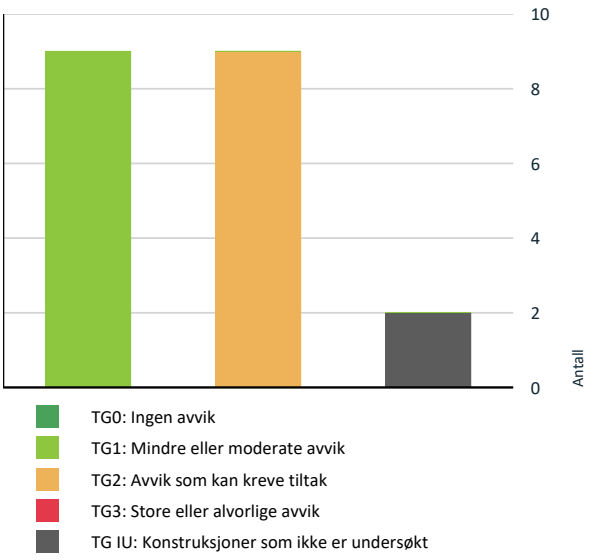
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 5. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 5. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1938

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags energiglass, fra 2010.

TG 1 Vinduer i stue og soverom

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, fra 1987.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør, fra 2006. Balkongdør med 2-lags energiglass, fra 2010.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong stålkonstruksjoner på ca. 3 m². Terrassebord på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,05 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong med tilfarere av tre. Yttervegger oppført i betong/murverk. Takkonstruksjon med sperrer av tre, valmet takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himling med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med slipt og lakket 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,64 m.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert misfarging av parketten. Det er forsøkt slipt overflaten av parketten som har minsket misfargingen noe, men det er fortsatt stedvise merker igjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Påregnelig med noe oppussing.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme (defekt). Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjgarnityr.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

5. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

5. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

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

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.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjgarnityr.

5. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

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 tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2006

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere Finn annonse.

5. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og rør i rør, luke på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. 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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG kl. Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fellesanlegg tilknyttet radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. 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 ble utført en EL-kontroll for ca. 6 år siden. Det er ikke gjort arbeider etter denne kontrollen. Det anbefales uansett alltid å gjennomføre en EL-kontroll på eldre anlegg.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

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		2		2		4	6
5. etasje	51			51	3		51
Kjeller		7		7			7
SUM	**51**	**9**			**3**	**4**	**64**
SUM BRA	**60**						

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 6 m².
- En kjellerbod på ca. 7 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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Christian Palm Baietta	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	30		0	2675.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bentsebrugata 18F, 0476 Oslo

Hjemmelshaver
Myrahagen Borettslag, org.nr. 950376457

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
168/MYRAHAGEN BORETTSLAG	950376457	168	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Christian Palm Baietta

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
168	2 400	23 329	*31.12.2025*	291 324	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	881140			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 branntekniske 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede 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 ren 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.

• 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/VA1057

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christian Palm Baietta	9578-5995-4-90448	2026-05-03 20:44:01

SIGNICAT

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
3. mai 2026

Oppdragsnummer
20-0312/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bentsebrugata 18F, 0476 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Christian Palm Baietta

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. juni 2017

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utføret i regi av boretslaget i 2004 Ikke kjennskap om noe annet har blitt gjennomført mellom 2004 og til 2017 (når jeg tok over leiligheten) Jeg har kun ettfylt med fuge/silikon langs gulvet/veggen nede

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderommet og soilrør med rehabilitert i regi av boretslaget i 2004. Ikke kjennskap om noe annet har blitt gjennomført mellom 2004 og til 2017 (når jeg tok over leiligheten)

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

Nei

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: Tak, fasade, pipe og balkon er gjennomført i flere omganger. Alt i regi av boretslaget

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja,. Gjennomført i regi av boretslaget

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: Liten utetthet mellom balkongdør og dørramme

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det har vært snakk om å bytte vinduer og balkongdører i flere år, men ingen ting er bestemt, ingen forslag kommet til årsmøte eller vedtatt

---

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.

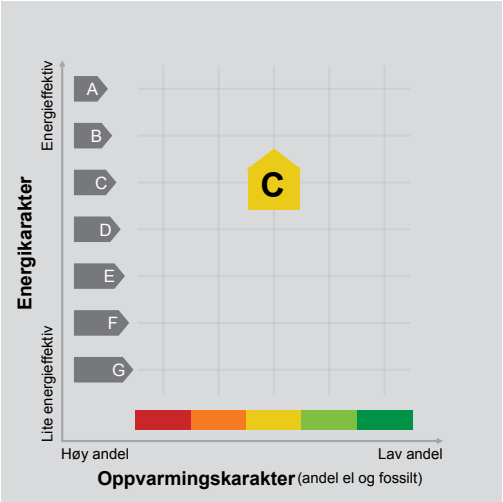
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0312/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Myrahagen Borettslag-532-534-536-537-539-541
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0476
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80554249
Merkenummer	Energiattest-2025-196279
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bentsebrugata 18A	80554249	H0501	0	0	177
Bentsebrugata 18B	80554249	H0501	0	0	175
Bentsebrugata 18C	80554249	H0501	0	0	173
Bentsebrugata 18E	80554249	H0502	0	0	170
Bentsebrugata 18F	80554249	H0502	0	0	168
Bentsebrugata 18D	80554249	H0502	0	0	172

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1938

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	49 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	117 m³
U-verdi for yttervegger	0,32 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,47 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,99 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	219,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	208 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,43
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.10.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	135,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	204,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 877 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	119,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 954 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	119,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 877 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 877 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 877 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	47,7 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0312/26 . Vår ref.: 0009-1-532 Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	MYRAHAGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950376457
Andelseier:	Baietta, Christian Palm
Medeier:	
Leilighetsnummer:	532
Adresse:	Bentsebrugata 18 F, 0476 OSLO
Andelsnummer:	168
Gnr.	225
Bnr.	30

Borettsinnskudd: Kr. 2 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 881140.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  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.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207694983

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	8 818 624,09
Innfrielsesdato:	28.02.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207998648
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	39 785 398,00
Innfrielsesdato:	30.06.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med juni 2027

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208041339
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	311 252,00
Innfrielsesdato:	30.09.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 049,74,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820769498; IN lån 1 - Akonto renter	273,65	
Lån nr: 9820769498; IN lån 1 - Akonto avdrag	478,85	
Felleskostnader	5 297,25	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	850,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 864,-
Annen formue:	23 329,-
Gjeld:	291 324,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207694983
Restsaldo:	64 167,13
Kapitalkostnader:	701,82
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207998648
Restsaldo:	223 451,00
Kapitalkostnader:	964,37
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i juni 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208041339
Restsaldo:	1 748,63
Kapitalkostnader:	23,69
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 289 366,76,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

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/Pål Torgal Bugge Haagenrud, e-post: myrahagen@styrerommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

2. april 2025 kl. 18:30, 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. Fastsettelse av honorarer
7. Utleieordning for borettslagets parkeringsplasser og løsning for korttidsparkering
8. Endring av husordensregler
9. Endring av husordensregler
10. Informasjonssak: Ventilasjon
11. Informasjonssak: Brannslange og brannslukningsapparat
12. Valg av tillitsvalgte
13. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Marie Rygh 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

Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møte.

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. 0009 Myrahagen Borettslag.pdf
2. 0009 Årsregnskap 2024 - siste.pdf

Sak 6

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 7

Utleieordning for borettslagets parkeringsplasser og løsning for korttidsparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennom to generalforsamlinger i 2023 (én ordinær og én ekstraordinær) ble det besluttet at de fire parkeringsplassene på borettslagets område skulle leies ut til beboere i borettslaget. Plassene ble tidligere benyttet til parkering for styrets medlemmer. Siden medio 2024 er de fire plassene leid ut på månedsbasis. Dette har skjedd etter utlysning på Vibbo og tilfeldig trekning blant interesserte beboere. Vilkårene er én måneds gjensidig oppsigelse, og leiepris per måned på er satt til 1750 kr.

Et av vedtakene som generalforsamlingen fattet i 2023, var at styret skulle se nærmere på mulighetene for korttidsleie av parkering. Bakgrunnen for dette var en spørreundersøkelse blant beboerne, som viste at det var et behov for korttidsparkering – spesielt i forbindelse med håndverkerbesøk, flytting og lignende. I dagens reglement er det ikke tillatt å stanse i mer enn 20 minutter inne på området, og det skal være aktivitet ved kjøretøyet.

I etterkant av generalforsamlingens vedtak har styret oppdaget at det fantes en ordning med å gi tillatelser til å parkere inne på borettslaget over kortere perioder, men at denne ikke var gjort allment kjent i borettslaget. Siden det nye styret tiltrådte i fjor, har behovet for korttidsparkering for håndverkere eller i forbindelse med flytting vært løst gjennom å dele ut slike tillatelser gratis. Informasjon om ordningen ligger nå tilgjengelig på Vibbo, og tilbudet benyttes hyppig av beboerne.

Ifølge Østlandske parkering, som håndhever parkeringsreglementet for borettslaget, er det krevende å sette opp en enkel betalingsløsning for at de fire permanente parkeringsplassene kan benyttes til korttidsleie. Styret foreslår derfor at dagens ordning for parkering videreføres.

Styret har hittil utvist skjønn når det gjelder utdeling av tillatelser for korttidsparkering, men ønsker nå å forankre reglene for korttidsparkering i generalforsamlingen. Reglene har som utgangspunkt at det er ønskelig å ha et mest mulig bilfritt felles uteområde, samtidig som at borettslaget har en pragmatisk tilnærming for å løse beboernes behov.

Når det gjelder langtidsleie, så har styret praktisert en utlysning med tilfeldig trekning når det har vært ledige plasser. Nå ønsker vi å forankre en løsning med venteliste. Vi ønsker også å gå bort fra å prioritere beboere med delebil, da styret i praksis ikke kan kontrollere at biler faktisk stilles til disposisjon for bildeling.

Styrets innstilling
De fire faste plassene skal fortsatt benyttes til langtidsleie, mens behov for korttidsparkering omsøkes ved behov. Vi foreslår følgende regler for korttidsparkering:

- Styret kan gi tillatelse til gratis korttidsparkering inne på borettslagets område i forbindelse med håndverkerbesøk og flytting. Styret kan utvide skjønn for å vurdere søknader ifm. andre særskilte behov.
- Tillatelse gis til maksimalt tre dager sammengende per gang/søknad, men styret kan utvise skjønn ved ekstraordinære behov.
- Beboere må søke om tillatelse minimum tre virkedager i forveien. Dette gjøres per epost til styret. I søknaden må registreringsnummer, navn og telefonnummer oppgis.
- Kjøretøyene som får tillatelse må parkeres slik at de ikke hindrer fremkommelighet eller tilgang for utrykningskjøretøyer.

Når det gjelder langtidsleie, så foreslår styret å videreføre dagens ordning med følgende regler:

- Utleie skjer på månedsbasis, med én måneds gjensidig oppsigelsestid (fra dato). Oppsigelse skjer per epost til styret.
- Beboere kan melde interesse for å leie til styret på e-post. De vil da settes på venteliste, og kontaktes når det blir ledig plass.
- Prisen for 2025 fastsettes til kr 1750 (lik 2024). Styret kan prisjustere ved hvert årsskifte. Leien betales via beboers månedlige faktura fra OBOS ifm. betaling av fellesutgifter.

Beboere som har meldt interesse ved tidligere utlysninger settes opp på ventelisten i en randomisert rekkefølge.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å videreføre langtidsutleie av borettslagets bilparkeringsplasser, samt tildeling av gratis tillatelser til korttidsparkering ved håndverkerbesøk, flytting, og særskilte behov.

Sak 8

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Astri Husø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag: Varslingsfrist på tre dager for støyende oppussing og fester

Begrunnelse: Støyende arbeid som for eksempel gulvpussing og mye borring/banking gjør det umulig å ha f.eks. hjemmekontor og møter samtidig. Da er det fint å kunne planlegge å være på kontoret de dagene dette skjer.

Samme med fest. Noen har arbeidshelger og avhengig av å få sove og hente seg også i helger. Da er det fint å kunne sove et annet sted enn hjemme om naboen har fest. Men da må man vite det litt på forhånd for å planlegge det.

Tenker derfor en 3-dagers varslingsfrist kunne vært fint. Det er lite man får gjort når et varsel kommer en time før eller samme dag som oppussing eller fest skal være.

Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Vår begrunnelse: Styret oppfatter at de fleste beboere er gode til å varsle både oppussing og fester i god tid, der dette er mulig. Vi mottar en del klager på støy, men klagene kommer fra et svært lite antall beboere. Vi anser dermed dagens regler for å være tilstrekkelige. Dagens regler sier "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."

Styret er også usikre på konsekvensene av å ha tidsfrister for situasjoner som det ofte ikke er mulig for beboer selv å planlegge for.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å endre husordensreglene til å spesifisere tredagers tidsfrist for å melde støyende oppussing og fester til naboer

---

Sak 9

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Bjørn Rekdal Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag: Endre stilletiden til søndag - torsdag stilletid til 21:30 eller 22:00 - 08:00. Fredag og lørdag kan fortsatt være 23:00 - 08:00.

Endre oppussingstidene til 08:00 - 19:00.

Begrunnelse: Tenker at man ikke trenger å ha oppsusning eller f.eks musikk eller selskap med høy lyd så sent spesielt med tanke på de som starter tidlig på jobb, har barn eller bare ønsker noen timer med ro før man legger seg.

Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Vår begrunnelse: Vanlige bestemmelser man gjerne finner i husordensregler i borettslag er bestemmelser om at det skal være ro i eiendommen mellom klokken 23 og klokken 07 og at støyende oppussingsarbeid skal varsles på forhånd. Denne typen regler anses som rimelige regler som andelseierne må overholde. I dag har vi:

- Stilletid: mandag til søndag 23:00 - 08:00

- Oppussingstid: 08:00 - 21:00

Myrahagen Borettslag har dermed allerede noe strengere regler enn det som er vanlig, og vi anser en ytterligere innskrenking av beboernes frihet til å være ubegrunnet.

Forslag til vedtak

Generalforsamling vedtar å endre stilletidene spesifisert i husordensreglene til søndag - torsdag stilletid til 22:00 - 08:00, og oppussingstidene til 08.00 - 19.00

Sak 10

Informasjonssak: Ventilasjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble gjennomført en større kartlegging av ventilasjonssystemet til borettslaget i begynnelsen av 2024. Det viser seg at flere har stengt ventilasjonskanaler inn til leilighetene sine. Dette kan ødelegge inneklimaet, og er derfor ikke anbefalt. Styret kommer til å melde fra til de dette gjelder.

Det viser seg også at et fåtall beboere har koblet elektriske vifter på det felles ventilasjonssytemet. Dette er strengt forbudt, da det ødelegger ventilasjonen for naboene. Styret kommer til å kontakte de dette gjelder. De vil få seks måneder på seg til å fjerne viftene.

Forslag til vedtak

Informasjonssak tas til etterretning

Sak 11

Informasjonssak: Brannslange og brannslukningsapparat

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har vært i kontakt brannvesenet og Firesafe for å avklare om det er obligatorisk for alle leiligheter å ha brannslange. Vi har nå fått bekreftet at dette ikke et tilfellet. Hver leilighet er pålagt å ha enten brannslange eller brannslukningsapparat. Uavhengig hva man velger, må løsningen være lett tilgjengelig i leiligheten.

Forslag til vedtak

Informasjonssak tas til etterretning

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Pål Bugge Haagenrud

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

- Line Benedikte Nærsnes

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

- Hilde Spjelkavik Kveseth
- Tone Marie Smith-Meyer

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

- Velges i møte
- Velges i møtet

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

- Ida Solli Belkhayati

Vedlegg

1. Innstilling Myrahagen 2025 (002).pdf

Sak 13

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

Styrets årsrapport

Ved forrige generalforsamling i 2024 ble et helt nytt styre valgt. Store deler av tiden har dermed gått med til å sette oss inn i løpende vedlikehold, saker og kontrakter. Vi har hatt som mål å drive forsvarlig drift, mens vi samtidig forsøker å redusere de totale kostandene våre slik at vi ikke må heve fellesutgiftene. Dette har vi klart.

Under følger en oversikt over det vi har gjort det siste året.

Styrets Arbeid

Administrasjon

Styret har gjennomført seks styremøter i denne perioden. I tillegg har vi kontinuerlig kontakt i en egen chatgruppe der vi diskuterer pågående saker.

En av de viktigste, og mest omfattende, oppgavene til styret er å besvare ut beboerhenvendelser. Myrahagen Borettslag har svært mange beboere, og antall henvendelser er deretter. Styret har fordelt mailansvaret mellom seg, og tatt to uker hver av gangen. Dette har gitt alle styremedlemmene mulighet til å få satt seg inn i løpende saker og utfordringer i borettslaget.

Styret har brukt mye tid på å organisere arbeidet i tråd med Obos sin styreportal. Vi har dermed nå en (forhåpentligvis) fullstendig oversikt over leverandører, totale kostnader benyttet på hver leverandør, og hvilke avtaler vi har med de ulike. Dette har tatt tid, men det har også gjort styrearbeidet mye lettere.

Kommunikasjon

Beboere kan kommunisere med styret via vibbo eller epost til styrerommet.no. Styret har hovedsakelig benyttet seg av nyhetsfunksjonen i vibbo til å kommunisere med beboerne. Vi har også gått gjennom og oppdatert de fleste temaene inne på vibbo, slik at beboerne lettere kan finne informasjonen de søker på egenhånd.

Vi ser også at oppslagsfunksjonen i vibbo benyttes av mange til å varsle naboer om ulike forhold. Dette er vi svært positive til, og sier en stor takk til alle som benytter seg av denne funksjonen.

Vedlikeholdsarbeid

Den aller største vedlikeholdsposten til borettslaget er **bergvarmesystemet**. Driftskostnadene er svært høye grunnet mange feil og problemer med systemet. Det krever mye oppfølging fra styret, og driftskostnadene er over et akseptabelt nivå. Vi er i dialog med ulike aktører for å sikre at driften blir så forsvarlig som mulig framover.

Styret har etablert en ny **parkeringsløsning**. Vi utredet muligheten for korttidsparkering, men dette viste seg å være både kostbart og tidkrevende. Vi besluttet derfor å leie dem ut med en måneds gjensidig oppsigelse fram til generalforsmalingen kunne stemme over ny løsning. Vi har tatt 1750 i måned per plass, og interessen har vært av en slik karakter at vi opplever at dette er en langsiktig og innbringende løsning. Total inntjening per år med dagens pris blir 84,000.

Den største **forsikringsposten** til borettslaget er rørbrudd. Slike skader dekkes som hovedregel av styrets forsikring, og de krever dermed styrets involvering. I følge Obos har vi imidlertid ikke mange slike saker med tanke på byggets alder, så det er jo positivt. Totalt har vi har fem saker der vi har involvert forsikringsselskapet vårt IF i løpet av det siste året.

Vaskeriet i blokk 18 har et ustabilt gulv. Flisene hviler i dag i løse luften, og vaskeriet har dermed vært stengt siden sommeren 2024. Det har tatt lang tid å kartlegge omfanget av skaden, samt å hente inn tilbud. Styret krysser fingrene for at vi har en positiv oppdatering her innen generalforsamlingen.

Styret søkte om og fikk innvilget penger fra Enova og Oslo kommune til å gjennomføre en **energikartlegging**. Kartleggingen ble gjennomført av Obos, og de gikk gjennom hele vår bygningsmasse for å se hvilke tiltak vi burde prioritere for å bli mer energieffektive. Tiltakene som vil være mest energieffektive for oss, i følge Obos, er:

· Etterisolering av loft

· Etterisolering av kjeller

· Utskiftning av vinduer til 3-lags vinduer

· Innstallering av solceller på tak

· Individuell måling av oppvarming og tappevann

· Oppgradering/bytte av radiatorer og varmerør

Parallelt med denne prosessen jobber vi med å utarbeide en langsiktig **vedlikeholdsplan**. Det er Obos som igjen er prosjektleder her. De foreslåtte tiltakene over vil bli vurdert opp mot vår økonomi og eventuelle kostnadsbesparelser og deretter innarbeidet i vedlikeholdsplanen. Merk at tiltak som bytte av radiatorer ikke nødvendigvis vil bli gjort i regi av styret, men at vi forhåpentligvis kan få på plass et bedre system for dette.

Styret har søkt om, og fått innvilget, **grønne midler** fra bydelen. Disse midlene skal gå til å oppgradere grøntarealene våre. Tentativ plan er å plante hekk langs gjerdet ned mot Myrens (bak 18-blokken), samt å fjerne deler av asfalten ved flaggstangen og gjøre dette om til et grønnere fellesområde. Med tanke på at styret i året som gikk glemte juletreet, vil vi unngå dette for fremtiden ved å plante et permanent juletre. Dette er bedre for miljøet og lommeboken.

Leverandører og tjenestetilbud

Styret har gått gjennom alle løpende avtaler. Dette gjelder blant annet avtaler om drift av bergvarmesystemet, forsikring, vaktmester- og renholdstjenester, og internett. Vi holder fortsatt på å vurdere noen av dem, men to avtaler er endret eller reforhandlet:

1. Vaktmester- og renholdstjenester. Fra og med 1. april 2025 tar Novak over for Vaktmester Andersen. Endring av leverandør fører til en besparelse på ca. 10,000 per måned.

2. Ny internettavtale. Fra og med 1. september 2025 får vi samme avtale til lavere pris. Vi sparer ca. 30,000 per år med ny avtale.

Spesielle uforutsette hendelser

To av borettslagets største byggeprosjekter, bergvarmeprosjektet og balkongutbyggingen, har ikke vært ferdigstilte hos plan- og bygningsetaten. Årsaken til dette er ukjent, men vi har uansett prioritert å få dette ferdigstilt nå. Dette har vært en lang og krevende prosess, som fortsatt ikke er helt landet. Bergvarmeprosjektet er ferdigstilt, men balkongene venter vi fortsatt på. Vi har hyret inn en arkitekt og et eksternt byggefirma som har gjennomført kontroll osv. Søknad om ferdigstillelse er sendt til PBE, og vi venter nå på endelig svar.

Inntil dette er ferdig, ønsker ikke styret å igangsette nye byggeprosjekter som krever søknad til PBE.

Beboeraktiviteter

Det ble gjennomført en vårdugnad, med svært godt oppmøte. En høstdugnad ble planlagt, men grunnet noen uforutsette hendelser ble den aldri gjennomført. Styret tok dermed en egen sjau, for å klargjøre uteområdene for vinter.

Vi vil også benytte anledningen til å rette en stor takk til alle som bidrar med å holde blomsterbedene våre pene og rene!

En beboer har tatt initiativ til å lage smørebod i kjelleren i 16C. Denne kommer snart, og informasjon om bruk og lokasjon vil bli kommunisert til alle beboere.

Fremtidsplaner

Som nevnt over, utvikler nå Obos en langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget. Når denne, med styrets prioriteringer, er klar, så vil den bli delt med alle beboere. Det er imidlertid nærliggende å tro at større fremtidige planer vil inkludere:

· Etterisolering av loft og kjeller

· Bytte av vinduer

· System for bytte av radiatorer

Til generalforsamlingen i Myrahagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrahagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. Mars 2025
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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 401 657**	**3 117 132**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		382 307	2 412 383
Tilbakeføring av avskrivning	14	99 298	99 298
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	293 941
Red. annen langs. gjeld		0	-22 500
Tillegg for nye langsiktige lån		0	390 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-739 958	-732 604
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-71 489	-154 854
Innsk. øremerk. bankkto		-2 982	-1 139
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-332 824**	**2 284 525**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 068 832**	**5 401 657**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 803 461	6 610 223
Kortsiktig gjeld	-734 628	-1 208 567
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 068 832**	**5 401 657**

MYRAHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 457, KUNDENR. 9

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 287 684	1 242 514	1 265 856	1 265 856
Innkrevde felleskostnader	2	10 918 492	10 769 284	10 780 144	10 864 144
Andre inntekter	3	78 460	140 004	201 000	251 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 284 636**	**12 151 802**	**12 247 000**	**12 381 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-33 840	-39 480	-39 000
Styrehonorar	5	-280 000	-240 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	14	-99 298	-99 298	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 625	-12 625	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-223 925	-212 655	-225 000	-236 000
Konsulenthonorar	7	-98 679	-51 807	-50 000	-30 000
Kontingenter		-35 800	-35 800	-35 800	-36 000
Drift og vedlikehold	8	-3 302 307	-1 780 310	-2 950 000	-2 210 000
Forsikringer		-860 178	-743 799	-820 000	-984 000
Kommunale avgifter	9	-1 580 890	-1 364 850	-1 582 000	-1 777 000
Energi/fyring		-1 318 356	-1 455 394	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-431 440	-419 685	-440 000	-458 000
Andre driftskostnader	10	-1 032 564	-1 142 988	-1 139 000	-916 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 315 541**	**-7 593 051**	**-8 773 280**	**-8 180 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 969 095**	**4 558 751**	**3 473 720**	**4 200 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		71 489	154 854	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 040 584**	**4 713 605**	**3 473 720**	**4 200 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	161 189	67 991	0	0
Finanskostnader	12	-2 819 466	-2 369 213	-2 871 000	-2 783 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 658 277**	**-2 301 222**	**-2 871 000**	**-2 783 000**
ÅRSRESULTAT		**382 307**	**2 412 383**	**602 720**	**1 417 500**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		382 307	2 412 383		

MYRAHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 457, KUNDENR. 9

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	21 502 049	21 502 049
Tomt		899 510	899 510
Andre varige driftsmidler	14	408 953	508 251
Miljøbankkonto, øremerket		119 671	78 332
SUM ANLEGGSMIDLER		**22 930 183**	**22 988 142**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		596 981	584 402
Andre kortsiktige fordringer	15	8 213	8 873
Driftskonto OBOS-banken		1 308 635	1 902 952
Sparekonto OBOS-banken		3 889 632	4 113 996
SUM OMLØPSMIDLER		**5 803 461**	**6 610 223**
SUM EIENDELER		**28 733 643**	**29 598 365**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 180 * 100		18 000	18 000
Overskuddsfond	16, 17	-22 610 047	-22 992 353
SUM EGENKAPITAL		**-22 592 047**	**-22 974 353**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	50 037 028	50 848 475
Borettsinnskudd	19	430 450	430 450
Annen langsiktig gjeld	20	123 584	85 227
SUM LANGSIKTIG GJELD		**50 591 062**	**51 364 152**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		719 343	903 645
Påløpte renter		15 285	243 588
Påløpte avdrag		0	61 334
SUM KORTSIKTIG GJELD		**734 628**	**1 208 567**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 733 643**	**29 598 365**
Pantstillelse	21	66 648 113	66 648 113
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03_.03.2025
Styret i Myrahagen Borettslag

Hilde Spjelkavik Kveseth/s/ Liv Jorun Andenes/s/ Frode Alexander Igesund/s/

Øyvind Normann/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 verdi-fallet 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
Forretningslokale	106 560
Parkering	35 000
Leie kjellerrom	13 800
Eiendomsskatt	1 160
Kapitalkost lån 1	1 279 563
Regulering lån 1	8 121
Overført til kapitalkostnader	-1 287 684

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 936 456**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Leie kjellerrom	-13 800
Forretningslokale	-4 164
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 918 492**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

2024	660
Leie av kjellerrom i vaskekjeller	7 800
Oppgjør egenandel fra forsikring og beboer	20 000
Tilskudd Oslo kommune	50 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**78 460**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	**-39 480**

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 2023/2024, og er på kr 280 000.

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	-9 300
Fornebu Forvaltning AS	-23 751
Brekke & Strand Akustikk	-23 690
HGZ Arkitektur AS	-20 000
LMR Arkitektur AS	-21 938
SUM KONSULENTHONORAR	**-98 679**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-92 920
Drift/vedlikehold VVS	-1 389 404
Drift/vedlikehold elektro	-23 848
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-147 277
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 304 691
Drift/vedlikehold brannsikring	-231 839
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-46 466
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-23 486

Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-22 377

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 302 307**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 164
Vann- og avløpsavgift	-966 861
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-612 593
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 580 890**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 519
Verktøy og redskaper	-1 904
Driftsmateriell	-5 489
Vaktmestertjenester	-136 680
Vakthold	-310 725
Renhold ved firmaer	-249 109
Snørydding	-87 053
Gressklipping	-148 935
Andre fremmede tjenester	-39 984
Trykksaker	-27
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kontorkostnader	-325
Telefon, annet	-1 675
Porto	-300
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 933
Velferdskostnader	-1 806
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 032 564**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 571
Renter av sparekonto i OBOS-banken	153 618
SUM FINANSINNTEKTER	**161 189**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-578 188
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 219 936
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 208
Renter på leverandørgjeld	-134
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 819 466**

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	-476 885	
Avskrevet i år	-95 377	
		381 502
Sykkelbod med utestativer mellom 16F og 16J		
Tilgang 2022 (Pris etter tilskudd fra Oslo K. og OBOS i 2023)	71 869	
Avskrevet tidligere	-40 502	
Avskrevet i år	-3 921	
		27 446
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**408 953**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-99 298**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	8 213

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 213**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-23 527 689
Egenkapital fra IN tidligere	1 786 123
Egenkapital fra IN 2024	71 489
Reduksjon EK fra IN	-921 970
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-22 592 047**

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.
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. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2022	-41 543 113	
Nedbetalt tidligere	1 757 715	
Nedbetalt i år	0	
		-39 785 398
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-390 000	
Nedbetalt tidligere	7 403	
Nedbetalt i år	30 462	
		-352 135
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2012	-21 511 936	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 045 333	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	709 496	
Nedbetalt tidligere, IN	1 786 123	
Nedbetalt i år, IN	71 489	
		-9 899 495
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-50 037 028**

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, 232	250
104, 107, 114, 117, 124, 127	300
132, 134, 136, 137, 139, 141	300
204, 207, 214, 217, 224, 227	300
304, 307, 314, 317, 324, 327	300
504, 507, 514, 517, 524, 527	300
102, 103, 105, 106, 108, 112	350
113, 115, 116, 118, 123, 125	350
126, 128, 236, 237, 241	350
122, 133, 135, 138, 140, 202	400
203, 205, 206, 208, 212, 213	400
215, 216, 218, 222, 223, 225	400
226, 228, 234, 239, 302, 303	400
305, 306, 308, 312, 313, 315	400
316, 318, 322, 323, 325, 326	400
328, 332, 334, 336, 337, 339	400
341, 402, 403, 405, 406, 408	400
412, 413, 415, 416, 418, 422	400
423, 425, 426, 428, 432, 434	400
436, 437, 439, 441, 502, 503	400
505, 506, 508, 512, 513, 515	400
516, 518, 522, 523, 525, 526	400
528, 532, 534, 536, 537, 539	400
541	400
101, 111, 131, 142, 201, 211	450
221, 233, 235, 238, 240, 242	450
311, 321, 331, 333, 335, 338	450
340, 342, 411, 421, 431, 433	450
435, 438, 440, 442, 511, 521	450
531, 533, 535, 538, 540, 542	450
301, 401, 501	500
231	550

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002	-3 900
Opprinnelig 1938	-426 550

SUM BORETTSINNSKUDD	**-430 450**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-114 584
Andre innskudd	-9 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-123 584**

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

Borettsinnskudd	430 450
Pantelån	50 037 028
Beregnede IN-forpliktelser	935 642
TOTALT	**51 403 120**

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

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

Vi ønsker med dette å bekrefte vår innstilling til nytt styre for Myrahagen Borettslag ifbm generalforsamling 2025

Ny Styreleder for 1 år:
Pål Bugge Haagenrud

Nytt styremedlem for 2 år:
Line Benedikte Nærsnes

Nytt varamedlem for 1 år:
Hilde Spjelkavik Kveseth

Eksisterende varamedlem for et år til som varamedlem:
Tone Marie Smith-Meyer

I tillegg fortsetter disse som ordinære styremedlem i sitt andre år.
Liv Jorun Andenes
Frode Alexander Igesund
Øyvind Normann

Mvh,
Valgkomiteen for Myrahagen Borettslag 2025

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MYRAHAGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950376457
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:30, Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Marie Rygh 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:
Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møte.

✓ **Vedtatt. Ingvild Eide og Ragnhild Vassbotn protokollvitner**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 280 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Utleieordning for borettslagets parkeringsplasser og løsning for korttidsparkering

Gjennom to generalforsamlinger i 2023 (én ordinær og én ekstraordinær) ble det besluttet at de fire parkeringsplassene på borettslagets område skulle leies ut til beboere i borettslaget. Plassene ble tidligere benyttet til parkering for styrets medlemmer. Siden medio 2024 er de fire plassene leid ut på månedsbasis. Dette har skjedd etter utlysning på Vibbo og tilfeldig trekning blant interesserte beboere. Vilkårene er én måneds gjensidig oppsigelse, og leiepris per måned på er satt til 1750 kr.

Et av vedtakene som generalforsamlingen fattet i 2023, var at styret skulle se nærmere på mulighetene for korttidsleie av parkering. Bakgrunnen for dette var en spørreundersøkelse blant beboerne, som viste at det var et behov for korttidsparkering – spesielt i forbindelse med håndverkerbesøk, flytting og lignende. I dagens reglement er det ikke tillatt å stanse i mer enn 20 minutter inne på området, og det skal være aktivitet ved kjøretøyet.

I etterkant av generalforsamlingens vedtak har styret oppdaget at det fantes en ordning med å gi tillatelser til å parkere inne på borettslaget over kortere perioder, men at denne ikke var gjort allment kjent i borettslaget. Siden det nye styret tiltrådte i fjor, har behovet for korttidsparkering for håndverkere eller i forbindelse med flytting vært løst gjennom å dele ut slike tillatelser gratis. Informasjon om ordningen ligger nå tilgjengelig på Vibbo, og tilbudet benyttes hyppig av beboerne.

Ifølge Østlandske parkering, som håndhever parkeringsreglementet for borettslaget, er det krevende å sette opp en enkel betalingsløsning for at de fire permanente parkeringsplassene kan benyttes til korttidsleie. Styret foreslår derfor at dagens ordning for parkering videreføres.

Styret har hittil utvist skjønn når det gjelder utdeling av tillatelser for korttidsparkering, men ønsker nå å forankre reglene for korttidsparkering i generalforsamlingen. Reglene har som utgangspunkt at det er ønskelig å ha et mest mulig bilfritt felles uteområde, samtidig som at borettslaget har en pragmatisk tilnærming for å løse beboernes behov.

Når det gjelder langtidsleie, så har styret praktisert en utlysning med tilfeldig trekning når det har vært ledige plasser. Nå ønsker vi å forankre en løsning med venteliste. Vi ønsker også å gå bort fra å prioritere beboere med delebil, da styret i praksis ikke kan kontrollere at biler faktisk stilles til disposisjon for bildeling.

Styrets innstilling

De fire faste plassene skal fortsatt benyttes til langtidsleie, mens behov for korttidsparkering omsøkes ved behov. Vi foreslår følgende regler for korttidsparkering:

- Styret kan gi tillatelse til gratis korttidsparkering inne på borettslagets område i forbindelse med håndverkerbesøk og flytting. Styret kan utvide skjønn for å vurdere søknader ifm. andre særskilte behov.
- Tillatelse gis til maksimalt tre dager sammengende per gang/søknad, men styret kan utvise skjønn ved ekstraordinære behov.
- Beboere må søke om tillatelse minimum tre virkedager i forveien. Dette gjøres per epost til styret. I søknaden må registreringsnummer, navn og telefonnummer oppgis.
- Kjøretøyene som får tillatelse må parkeres slik at de ikke hindrer fremkommelighet eller tilgang for utrykningskjøretøyer.

Når det gjelder langtidsleie, så foreslår styret å videreføre dagens ordning med følgende regler:

- Utleie skjer på månedsbasis, med én måneds gjensidig oppsigelsestid (fra dato). Oppsigelse skjer per epost til styret.
- Beboere kan melde interesse for å leie til styret på e-post. De vil da settes på venteliste, og kontaktes når det blir ledig plass.
- Prisen for 2025 fastsettes til kr 1750 (lik 2024). Styret kan prisjustere ved hvert årsskifte. Leien betales via beboers månedlige faktura fra OBOS ifm. betaling av fellesutgifter.

Beboere som har meldt interesse ved tidligere utlysninger settes opp på ventelisten i en randomisert rekkefølge.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar å videreføre langtidsutleie av borettslagets bilparkeringsplasser, samt tildeling av gratis tillatelser til korttidsparkering ved håndverkerbesøk, flytting, og særskilte behov.
>
> ✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall.**

8. Endring av husordensregler

Fremmet av: Astri Husø

Forslag: Varslingsfrist på tre dager for støyende oppussing og fester

Begrunnelse: Støyende arbeid som for eksempel gulvpussing og mye borring/banking gjør det umulig å ha f.eks. hjemmekontor og møter samtidig. Da er det fint å kunne planlegge å være på kontoret de dagene dette skjer.

Samme med fest. Noen har arbeidshelger og avhengig av å få sove og hente seg også i helger. Da er det fint å kunne sove et annet sted enn hjemme om naboen har fest. Men da må man vite det litt på forhånd for å planlegge det.

Tenker derfor en 3-dagers varslingsfrist kunne vært fint. Det er lite man får gjort når et varsel kommer en time før eller samme dag som oppussing eller fest skal være.

Styrets innstilling
Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Vår begrunnelse: Styret oppfatter at de fleste beboere er gode til å varsle både oppussing og fester i god tid, der dette er mulig. Vi mottar en del klager på støy, men klagene kommer fra et svært lite antall beboere. Vi anser dermed dagens regler for å være tilstrekkelige. Dagens regler sier "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."

Styret er også usikre på konsekvensene av å ha tidsfrister for situasjoner som det ofte ikke er mulig for beboer selv å planlegge for.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt. Ingen stemmer for.**

9. Endring av husordensregler

Fremmet av: Bjørn Rekdal Solberg

Forslag: Endre stilletiden til søndag - torsdag stilletid til 21:30 eller 22:00 - 08:00. Fredag og lørdag kan fortsatt være 23:00 - 08:00.

Endre oppussingstidene til 08:00 - 19:00.

Begrunnelse: Tenker at man ikke trenger å ha oppsusning eller f.eks musikk eller selskap med høy lyd så sent spesielt med tanke på de som starter tidlig på jobb, har barn eller bare ønsker noen timer med ro før man legger seg.

Styrets innstilling
Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Vår begrunnelse: Vanlige bestemmelser man gjerne finner i husordensregler i borettslag er bestemmelser om at det skal være ro i eiendommen mellom klokken 23 og klokken 07 og at støyende oppussingsarbeid skal varsles på forhånd. Denne typen regler anses som rimelige regler som andelseierne må overholde. I dag har vi:

- Stilletid: mandag til søndag 23:00 - 08:00

- Oppussingstid: 08:00 - 21:00

Myrahagen Borettslag har dermed allerede noe strengere regler enn det som er vanlig, og vi anser en ytterligere innskrenking av beboernes frihet til å være ubegrunnet.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt. Ingen stemmer for.**

10. Informasjonssak: Ventilasjon

Det ble gjennomført en større kartlegging av ventilasjonssystemet til borettslaget i begynnelsen av 2024. Det viser seg at flere har stengt ventilasjonskanaler inn til leilighetene sine. Dette kan ødelegge inneklimaet, og er derfor ikke anbefalt. Styret kommer til å melde fra til de dette gjelder.

Det viser seg også at et fåtall beboere har koblet elektriske vifter på det felles ventilasjonssytemet. Dette er strengt forbudt, da det ødelegger ventilasjonen for naboene. Styret kommer til å kontakte de dette gjelder. De vil få seks måneder på seg til å fjerne viftene.

Forslag til vedtak:
Informasjonssak tas til etterretning

✓ **Vedtatt.**

11. Informasjonssak: Brannslange og brannslukningsapparat

Styret har vært i kontakt brannvesenet og Firesafe for å avklare om det er obligatorisk for alle leiligheter å ha brannslange. Vi har nå fått bekreftet at dette ikke et tilfellet. Hver leilighet er pålagt å ha enten brannslange eller brannslukningsapparat. Uavhengig hva man velger, må løsningen være lett tilgjengelig i leiligheten.

Forslag til vedtak:
Informasjonssak tas til etterretning

✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Pål Bugge Haagenrud

Følgende stilte til valg:
Pål Bugge Haagenrud

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Line Benedikte Nærsnes

Følgende stilte til valg:
Line Benedikte Nærsnes

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tone Marie Smith-Meyer
Hilde Spjelkavik Kveseth

Følgende stilte til valg:
Tone Marie Smith-Meyer
Hilde Spjelkavik Kveseth

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:
Mina Bathen
Ragnhild Vassbotn

Følgende stilte til valg:
Mina Bathen
Ragnhild Vassbotn

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Ida Solli Belkhayati

Følgende stilte til valg:
Ida Solli Beikhayati

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Pål Bugge Haagenrud

Følgende stilte til valg:
Pål Bugge Haagenrud

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Jorun Andenes

Følgende stilte til valg:
Liv Jorun Andenes

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 eksteriør – 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 utearealer 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.

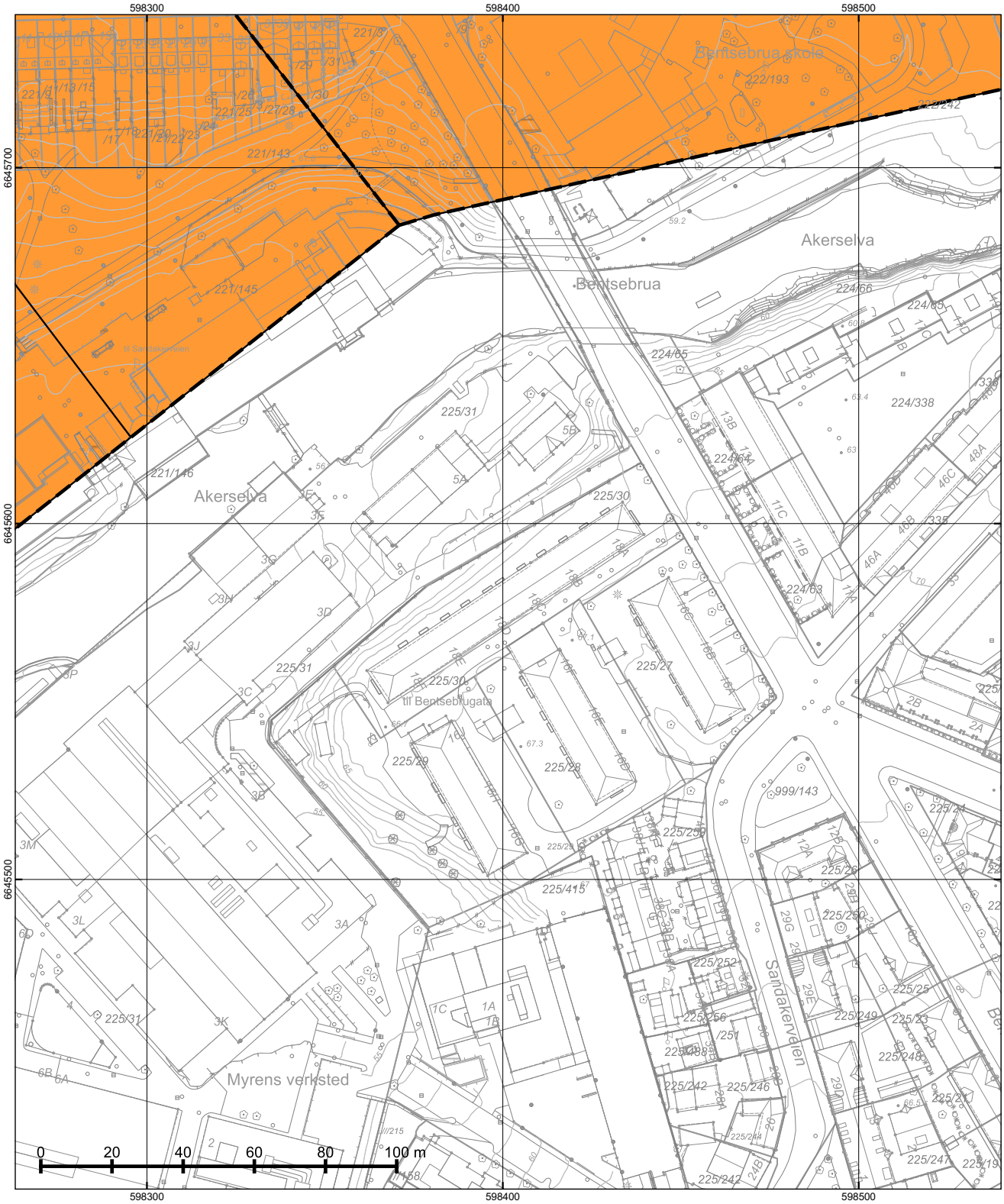
Inngrep i og blokkering av brannvarslingsanlegg og dørpumper, inkludert i egen leilighet, er strengt forbudt. Styret kan kontaktes ved vedlikehold eller ombygging i leilighetene.

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: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

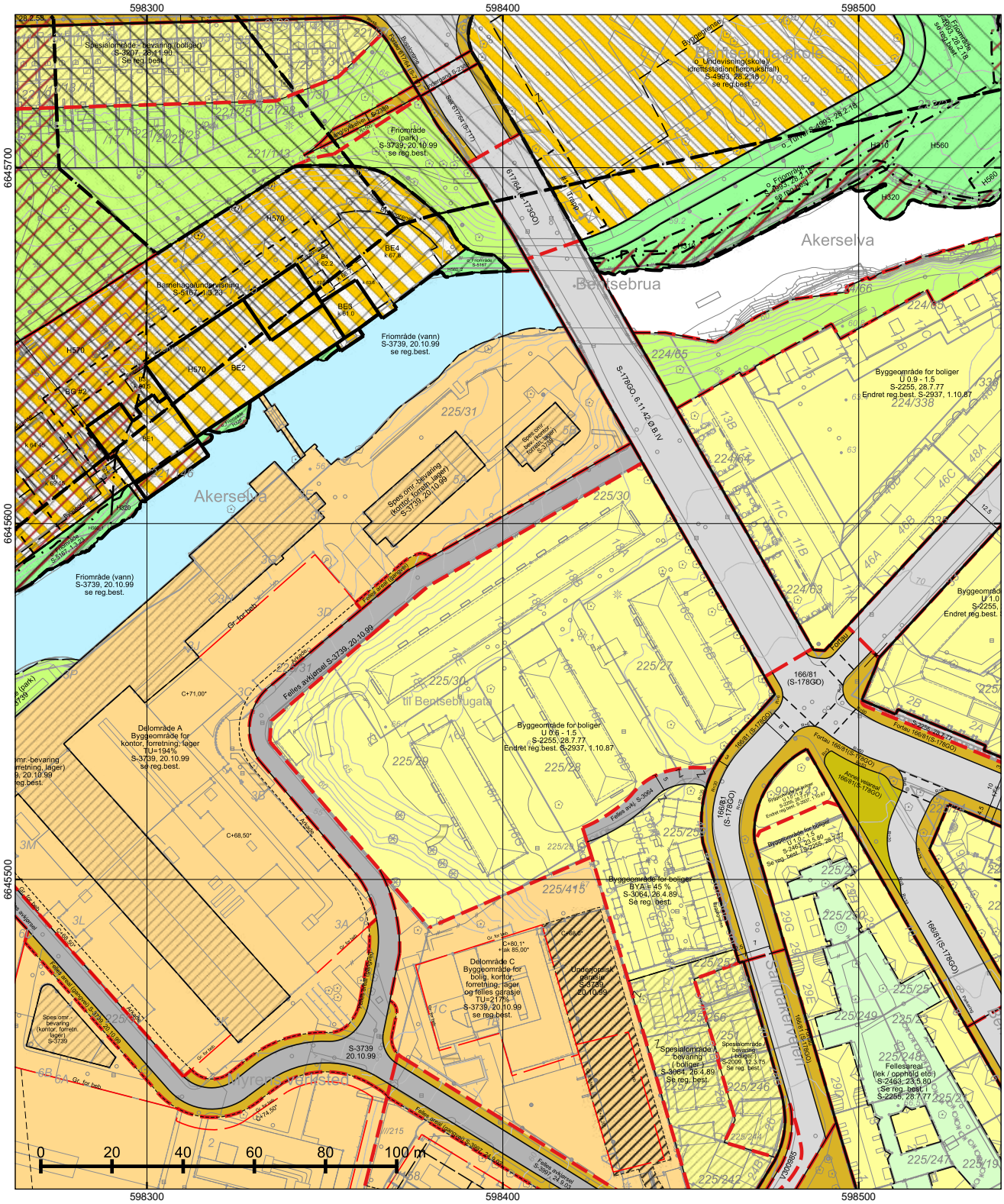
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

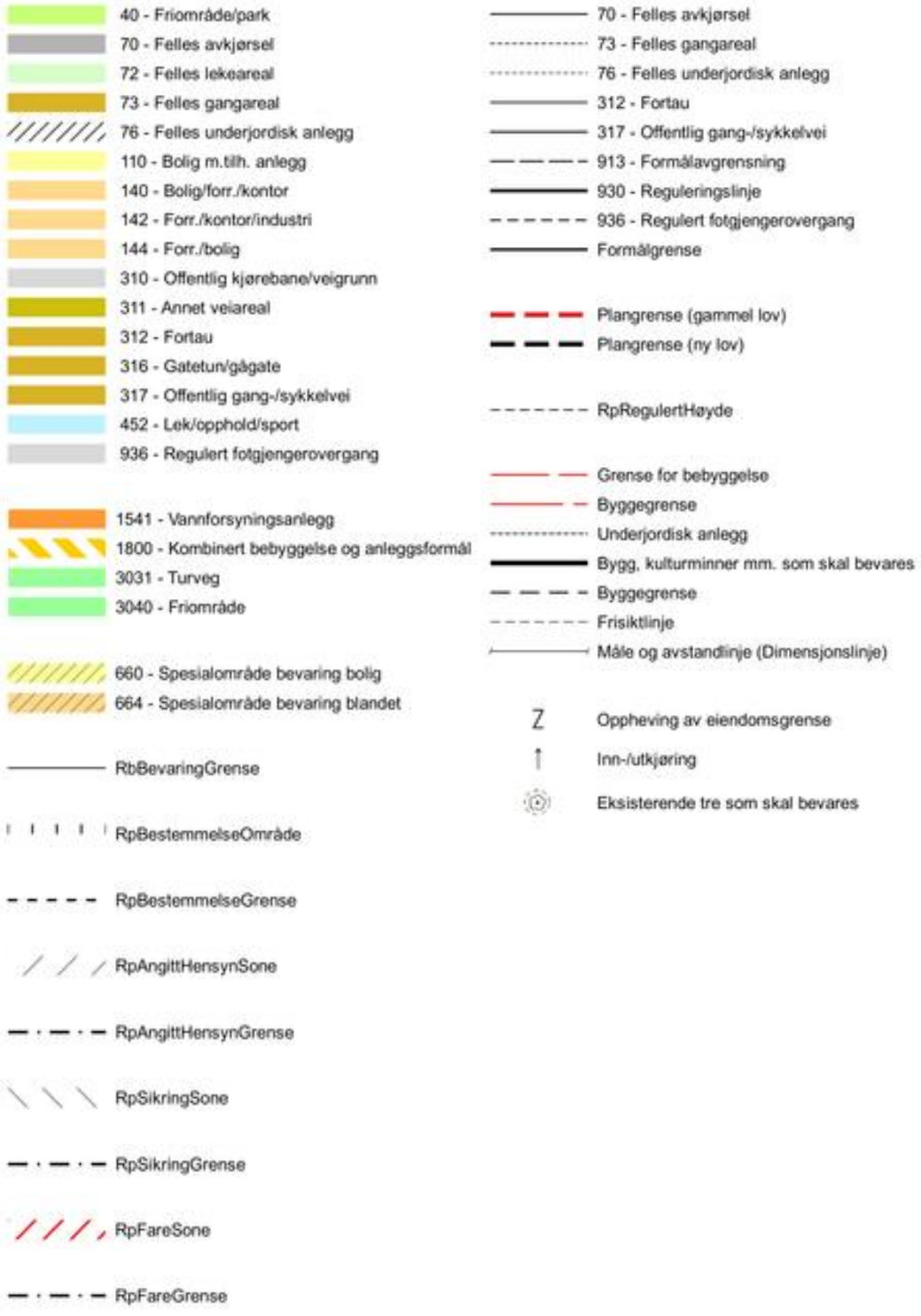
PlottID/Best.nr: 156814/ 86531449
Deres ref.:
Adresse: Bentsebrugata 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/30

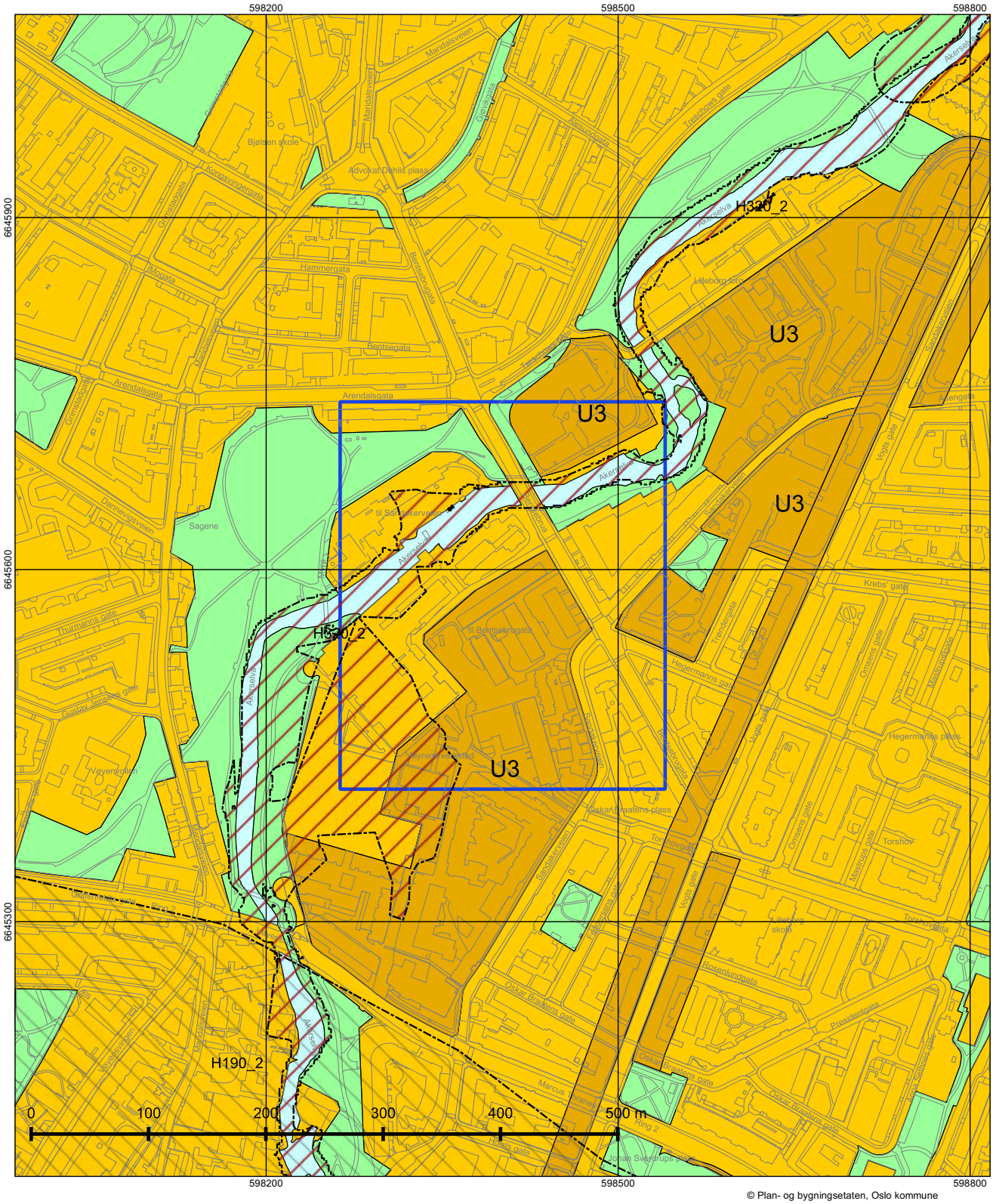
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598300
598400
598500
6645700
6645600
6645500
Akerselva
Bentsebrua
til Bentsebrugata
Byrom-vannstedt
Akerselvaterrasse
Spesialområde - bevaring (boliger) S-3807, 20.11.90 Se reg.best.
Friområde (park) S-3739, 20.10.99 se reg.best.
Friområde (vann) S-3739, 20.10.99 se reg.best.
Barnehage/undervisning S-5167, 1.3.23
Spes.omr. bevaring (kontor, forretn., lager) S-3739, 20.10.99
Byggeområde for boliger U 0.9 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.6 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 S-2255, Endret reg.best.
Delområde A Byggeområde for kontor, forretning, lager TU=194% S-3739, 20.10.99 se reg.best.
Delområde C Byggeområde for bolig, kontor, forretning, lager og fellesgarasje TU=217% S-3739, 20.10.99 se reg.best.
Byggeområde for boliger BYA = 45 % S-3064, 26.4.89 Se reg. best.
Spesialområde bevaring (boliger) S-3064, 26.4.89 Se reg. best.
Spesialområde bevaring bolig(er) S-2009, 12.3.75 Se reg. best.
Fellesareal (lek / opphold etc) S-2463, 23.5.80 Se reg. best. / S-2255, 28.7.77
Undergrunnsl. garasje S-3739, 20.10.99
Fortau 166/81(S-178GO)
Annet areal 166/81(S-178GO)
Gr. for beh.
Felles avkjørsel S-3739, 20.10.99
Felles avkjørsel S-3064
Felles gangvei (gangbru) S-3739, 20.10.99
Felles gangvei S-3807, 20.11.90
Fellesareal S-3739
Fellesareal S-3807
Fellesareal S-2463
Fellesareal S-2009
Fellesareal S-3064
Fellesareal S-2937
Fellesareal S-2255
Fellesareal S-3739
Fellesareal S-5167
Fellesareal S-5167
Fellesareal S-3739
Fellesareal S-3739
Fellesareal S-3739

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156814/86531449
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

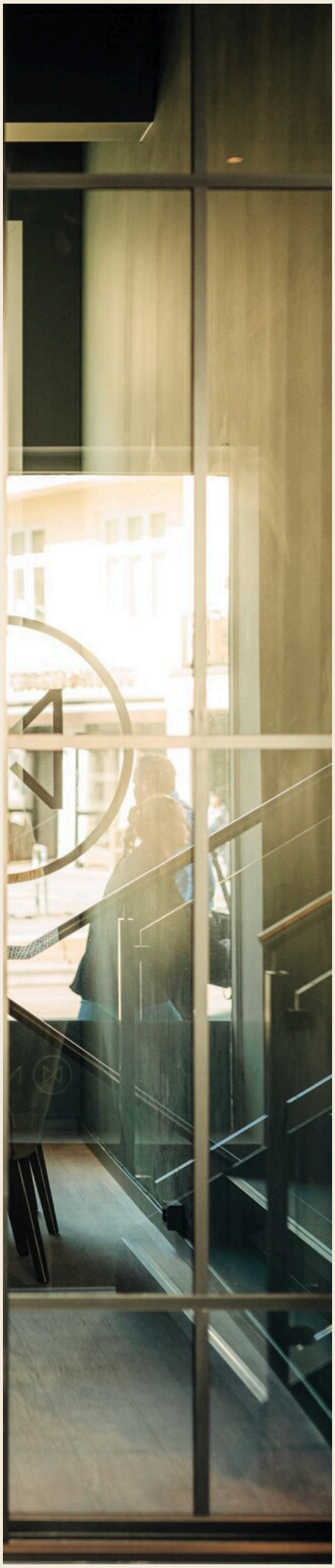


Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0312/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bentsebrugata 18F 0476 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 30 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Elisabeth Hjertenes

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
e.hjertenes@nordvikbolig.no
926 94 242