NORDVIK

Sandakerveien 16D

3 soverom | 84 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sandakerveien 16D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Egenerklæringsskjema
38	Tilstandsrapport
52	Andre vedlegg
111	Vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.05.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og stilren 4-roms leilighet m/garasjeplass! Sydvendt balkong - Herlige fellesarealer - Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	**9 300 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**9 991 090,-**
Fellesgjeld	**690 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 940,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Sandakerveien 16D, en lys og moderne 4-roms leilighet fra 2020 med fantastiske kvaliteter!
Leiligheten har en smart planløsning bestående av entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, tre gode soverom, bad og et toalettrom. Det er utgang til herlig balkong, samt disponibel garasje.

Bakgården er perfekt for småbarnsfamilier og er flittig i bruk. Her kan du nyte et trygt og barnevennlig miljø, med et trivelig fellesskap blant naboer og barnefamilier. I tillegg har boligen tilgang til en veldig attraktiv takterrasse. Her bor du sentralt, med kort gangavstand til alt du måtte trenge i hverdagen.

Kvaliteter:
Nydelig enstavs parkett med vannbåren gulvvarme
Sydvendt balkong på 10 m²
Garasje m/lader
IN-ordning
Kjellerbod på 5 m²
Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

Sandakerveien 16 D, 0473 OSLO










































Storage Basket





.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0117/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 16D, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 478 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 7 i Myrenskvartalet Borettslag, org.nr. 922291322

Selgere
Mats Even Lødemel
Margrethe Bang Ackermann

Kjøpesum og omkostninger
9 300 000,- (Prisantydning)
690 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 990 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 991 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 000 590,- (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
2020

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 84 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
Underetasje:
BRA-i: 4 kvm. Bod
Total BRA: 4 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Bad, Toalettrom, Stue/kjøkken, Entré, Tre soverom, Bod
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
3. etasje BRA-i 80 m²: bad, toalettrom, stue/kjøkken, entré, tre soverom, bod

I tillegg disponeres:
- Kjellerbod på 4 m²
- Garasjeplass med elbillader

Standard
Entré:
Velkommen! Boligen har en lys og romslig entré, med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i skyvedørsgarderobe med speilfronter. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester fra bakkeplan.

Stue:
Stuen er av svært fin størrelse, med store vindusflater. I rommet er det god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. Rommet har pent malte vegg- og takflater, samt lys parkett på gulvet. Det er lun vannbåren gulvvarme i boligen. Fra stuen er det inngang til en svært praktisk innvendig bod. Her er det god lagringsplass. I tillegg er det utgang til en herlig sydvendt balkong. Uteplassen måler 10 m², og er overbygget. Her ute er det god plass til sittegruppe, samt gass-/elektrisk grill.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en åpen og godt utnyttet løsning, med moderne innredning fra HTH. Skapene har glatte hvite fronter, og det er satt inn benkeplate i laminat. Videre er det montert integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Over platetoppen er det tilkoblet en ventilator. Selger opplyser at komfyrvakt, ble gjort i 2026, gjennom forsikringen.

Bad:
Baderommet er delikat, og har pene fliser på gulv og vegger. Rommet har en lys innredning med glatte fronter, samt speilskap på veggen - her er det rikelig med oppbevaringsplass! Videre har badet bred servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom:
Fra entréen er det inngang til et praktisk separat toalettrom. Rommet er innredet med servant og veggfestet klosett. Over servanten er det hengt speil med integrert belysning. Det er fliser på gulvet, samt pent malte veggflater.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Det er god plass til klesoppbevaring i den store skyvedørsgarderoben. Soverom nr. 2 og 3 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkettgulv. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Leiligheten disponerer garasjeplass nr. 26 med elbillader i borettslagets fellesareal. Kostnader for lading kommer fra styret 1-2 ganger i året.

Styreleder opplyser at garasjeplassen medfølger boligen ved salget, og at dette ikek må forhåndsgodkjennes ytterligere av styret.

Det foreligger vedtekter for garasjesameiet Myrenskvartalet Garasjesameie.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer eller påkostninger i boligen:
- Flislagt vegg på kjøkkenet.
- Byttet dusjinredning og vask på hovedbad.
- Satt opp skillevegg mellom bod og klesskap i gang.
- Laget garderobeløsning på hovedsoverom.
- Malt alle rom bortsett fra bod

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Eier har selv byttet vask, hengt opp overskap og skiftet dusjarmatur.

- 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: Con-Form med underentreprenør Catos Betongsaging AS utbedret balkongrenner i leiligheten i 2022.

- 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. Ja.
Beskriv: Skjeggkre i 2022, dette ble bekjempet av Anticimex.

- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja.
Beskriv: Liten forskalling på fliser på kjøkkenet. Lys på overskap på hovedbad har tidvis vært noe kranglete med at det slår seg av, grunnet av/på mekanismen inne i skapet. Opplevd dette noen ganger, men fikses enkelt med å skru på bryteren i skapet. Har ikke opplevd problemer med dette de siste 2 årene.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 11.05.2026.

Bygning:
Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Vinduer og dører:
Vinduer med isolerglass.
Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør med isolerglass.
Vinduer og dørene er fra byggeåret.

Balkong/terrasse:
Sydvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,01 meter.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlige avløpsrør er i plast.
Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult.
Fordelerskap er lokalisert i bad.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken.
Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Elkraft:
Sikringer av jordfeilautomater. Samsvarserklæring fra 2020 fremlagt.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
Det er ingen TG2 eller TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrerte hvitevarer i kjøkken
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Kjøleskap i bod, vaskemaskin og tørketrommel
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har vannbåren gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 3 692 kWh i 2025.
Forbruket 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 8 940,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker renter felleslån, felleskostnader, bredbånd, fjernvarme, eiendomsskatt (faktureres hvert kvartal), forretningsførsel, drift og vedlikehold mm.

Totale felleskostnader pr. manuell intervall: 8 985,25,-
Herav:
- A konto fjernvarme: kr. 1 736,00,-
- Lån nr: 9820804013; IN lån 2 - Akonto renter: kr. 2 984,25,-
- Lån nr: 9820804013; IN lån 2 - Akonto avdrag: kr. 0,00,-
- Bredbånd: kr 210,00,-
- Felleskost: kr. 3 660,00,-

I tillegg påløper garasjeleie på kr. 350,- per måned.

Eiendomsskatten på kr. 395,- trekkes fire ganger i året via felleskostnadene.

Borettslaget har inngått avtale med ISTA om avregning av varmtvann/fjernvarme. Avregning sendes ut via faktura hver 6 måned.

Det innkreves eiendomsskatt i månedene mai, juni, september og november i tillegg til de vanlige felleskostnadene for de boligene dette gjelder. Spørsmål om eiendomsskatt må rettes Skatteetaten.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Borettslagets felles lån har avdragsfrihet fram til september 2030. Felleskostnadene vil øke når avdragsfriheten tar slutt. I følge årsberetningen vil felleskostnadene for andel 7 øke med 650kr i mnd når avdragsfriheten er over.

Kommunale avgifter
Inkl. i de månedlige felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 081 951,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 327 804,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Global Connect.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslagets navn er Myrenskvartalet Borettslag.
- Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.
- Borettslaget består av 94 andeler, hver pålydende kr 5.000,-.
- Hver andelseier kan bare eie én andel.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Borettslaget er frittstående og uten tilknytning til noe boligbyggelag. Borettslaget har OBOS som forretningsfører.

Hentet fra innkalling ti årsmøte 2025:
Styrets arbeid (utdrag):
Styret har møttes jevnlig, og fattet beslutninger i tråd med lover og vedtekter. Vi har i perioden behandlet en rekke saker, og har fulgt opp både drift og utvikling av Myrenskvartalet borettslag.

Vedlikeholdsarbeid:
Styret har bestilt eller planlagt flere vedlikeholdstiltak, blant annet:
- Plan for vindusvask i fellesarealer
- Service og innbruddssikring av boddører
- Reklamasjon på defekte dører og lys i flere oppganger
- Planlegging og godkjenning av gjerdeløsning mot barnehagen
- Bestilling av takstmann til reklamasjonsvurderinger og -prosjekt

Fremtidsplaner:
I tiden fremover vil vi blant annet jobbe med:
- Ferdigstillelse og eventuelt gjennomføring av reklamasjoner
- Ferdigstille, og eventuell justering av gjerdeløsning i bakgård
- Fullføre reforhandling og sammenslåing av serviceavtaler
- Vurdere og eventuelt installere nøkkelbrikker og dørpumper, basert på kostnadsbilde
- Styrke informasjon og kommunikasjon via Vibbo, og fortsette oppdatering av HMS-informasjon og rutiner

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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 690 000,-pr. 08.05.2026

Borettslaget har to felles lån:

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.: 60258000040
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo 19 405 000,00
Innfrielsesdato: 30.12.2060
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet til og med september 2030

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208040138
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 22 119 000,00
Innfrielsesdato: 30.09.2060
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet til og med august 2030

Selskapet har på nytt etablert IN-ordningen, innfrielsesdatoer er 30.03 og 30.09. For korrekt fellesgjeld ta kontakt med rådgiver i OBOS. 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.

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 11 691,- pr. 31.12.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2024 viste et underskudd på kr. 811 002,-. Underskuddet ble dekket ved overføring fra sameiets egenkapital. For år 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr. 2 260 613,-. Per mai 2026 har ikke megler mottatt innkalling og protokoll fra årets årsmøte.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Det er ikke tillatt å lufte hunder i bakgård og fellesareal.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 8639220

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 673 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har et pent opparbeidet fellesareal, med fin bakgård. Her er det etablert sittegrupper, lekeområde for de minste samt fine trær og busker.

I tillegg disponeres felles takterrasse med sittegrupper og svært gode solforhold.

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
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en rolig og attraktiv beliggenhet på Torshov i Oslo Kommune. Her bor du sentralt og urbant med kort gangavstand til alt du måtte trenge i hverdagen. Torshov kan stolt skilte med et meget godt kollektivtilbud, forlokkende byliv, spennende shopping og idylliske parkanlegg. Nærområdet bugner av hippe kafeer, spennende restauranter og utmerkede shoppingmuligheter. Vogts gate byr på barer, sushi, pizza og kaffebarer bare for å nevne noe av det du kan finne rett utenfor døren . Det er også kort vei til Sandaker senter og Storo Storsenter, som begge har et rikt og variert utvalg. Alternativt byr Nydalsbyen på butikker og alle tenkelige servicetilbud.

Leiligheten ligger rett ved flotte park- og friområder som blant annet Torshovparken, Torshovdalen, Torshov kirkepark og Haarklous plass. Torshovdalen byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, sammen med flott utsikt over byen. Dalen er som skapt for aking om vinteren, og i tillegg prepareres det rundløype for langrenn og skilek for barna her. Idylliske Torshovparken har både sandvolleyballbane og basketbane. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med fotballbane, lekeplass, skøytebane, bordtennisbord, tennisanlegg og minigolf. Det er også få minutter å gå til Akerselven, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet.

For kulturelle innslag er Soria Moria verdt et besøk, og for filmopplevelser anbefales en tur til Odeon IMAX som ligger like ved Storo Storsenter. Utover dette kan Torshovteateret tilby forestillinger i intime og lune omgivelser. Teateret er underlagt Nationaltheatret, og har

en kreativ atmosfære med spennende og annerledes oppsetninger. Det er kort vei til Sagene samfunnshus som tilbyr mange aktiviteter for barn og voksne, som blant annet musikk, dans, kurs og yogaskole.

Fra eiendommen er det under 500m å gå til Sagene skole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 1km til Bjølsen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals, OsloMet og Tannlegehøyskolen. I nærliggende områder finner du et godt utvalg av barnehager.

Området har et meget godt kollektivtilbud, og det er både buss- og trikkestopp i umiddelbar nærhet. Støy fra buss og trikk kan best beskrives som fraværende i leiligheten. Nærmeste holdeplass er Torshov, ca. 5 min gange fra bygården. Det tar ca. 17 min å gå til T-banestasjon på Sinsen. Med bil fra Torshov tar det ca. 3 min til Sinsenkrysset, 5 min til Majorstuen, 6 min til Økern, 6 min til Oslo S og 32 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.09.2021. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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 Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
- Bolig/barnehage
- Bolig/barnehage/annen offentlig eller privat tjenesteyting
(legesenter, lege, tannlege, kiropraktor, fysioterapi, frisør, barnehage, servering, kafé).
Området rundt er regulert til byggeområde for bolig, kontor, forretning, lager, industri og felles garasje, bolig/barnehage, veg, felles avkjøring og friområde.

Reguleringsplan:
S-4956, vedtaksdokumenter: 201111972

Kommuneplan:
KPD-4, vedtaksdokumenter: 198805910

KPD-17 vedtaksdokumenter: 200511657

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/225/478:
04.04.1914 - Dokumentnr: 902276 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:232
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1953 - Dokumentnr: 304734 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:232
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Eier av Sandakerveien 16 har vedtatt Oslo kommunes vann. og kloakkreglement, erklærer seg og senere hjemmelshavere bundet til 11 betingelser.

16.03.1965 - Dokumentnr: 504459 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:232
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Eldre erklæring hvor eier av Marcus Thranes gate 2 og 6 gir eier av Sandakerveien 16 rett til å føre kloakkledning over førstnevntes eiendom.

28.04.1965 - Dokumentnr: 506723 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:232
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Eldre overenskomst mellom eier av Marcus Thranes gate 2 og 6 og eier av Sandakerveien 16.

27.03.2017 - Dokumentnr: 263651 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmenheten
Løpenr: 13966819
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:232
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Det skal etableres en gangforbindelse med minimum 1,5 meters bredde langs tomtegrensen i syd markert med blått på vedlagt kart. Gangforbindelsen går fra Sandakerveien ned til sørvestre hjørne på planområdet. Allmenheten skal kunne ferdes fritt gjennom gangforbindelsen.

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:481
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gangadkomst via heis/trapperom
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:480
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gangadkomst via heis/trapperom
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gangadkomst via heis/trapperom
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett til bruk av hverandres takhager
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til bruk av takhager
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:477
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:479
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:480
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:481
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:24
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gangadkomst gjennom portrom. Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune. Gjelder denne registerenheten med flere

Kommentar for 2275924:
VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 225/232, 237, 241, 476, 477, 478, 479, 480, 481
1. GANGA TKO MST:
Gnr. 225 bnr. 481 skal ha rett til gangadkomst via heis/trapperom til gnr. 225 bnr. 4 78 og 4 79 for tilgang til felleseiendom gnr. 225 bnr. 480.
Gnr. 225 bnr. 476 skal ha rett til gangadkomst gjennom korridor i Ul over gnr. 225 bnr. 477 for tilgang til felleseiendom gnr. 225 bnr. 480.
Gnr. 225 bnr. 480 skal ha rett til gangadkomst via

heis/trapperom til gnr. 225 bnr. 477,478, og 479 for tilgang mellom de to teigene eiendommen består av.
Gnr. 225 bnr. 477, 478 og 479 skal ha rett til gangadkomst gjennom portrom på gnr. 225 bnr. 476 som vist med grønn farge på kartet.
Gnr. 225 bnr 480 skal ha rett til gangadkomst gjennom teknisk rom i U2 på gnr.225 bnr. 481 for tilgang til teknisk rom.
Gnr. 225 bnr. 476 skal ha rett til gangadkomst via heis/trapperom til gnr. 225 bnr. 477, 478 og 479 for tilgang til takhager.
Allmennheten skal ha rett til å benytte gangforbindelse på gnr. 225 bnr. 232 og gnr. 225 bnr. 476 som vist med gul farge på kartet.

2. ATKOMSTVEI:
Gnr. 225 bnr. 241 skal ha bruksrett til kjørbar atkomst i parkeringskjeller gnr. 225 bnr. 480 i plan U2 for tilgang til tinglyste parkeringsplasser.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
Gnr. 225 bnr. 241 skal ha bruksrett til 6 bilparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480
Gnr. 225 bnr. 476 skal ha bruksrett til 6 bilparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480
Gnr. 225 bnr. 4 77 skal ha bruksrett til 6 bilparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480
Gnr. 225 bnr. 4 78 skal ha bruksrett til 14 bilparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480
Gnr. 225 bnr. 4 79 skal ha bruksrett til 6 bilparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480
Gnr. 225 bnr. 481 skal ha bruksrett til 2 bilparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480

4. SYKKELPARKERING:
Gnr. 225 bnr. 476 skal ha bruksrett til 5 sykkelparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480 og 40 sykkelparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 232
Gnr. 225 bnr. 477 skal ha bruksrett til 5 sykkelparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480 og 43 sykkelparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 232
Gnr. 225 bnr. 478 skal ha bruksrett til 10 sykkelparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480 og 91 sykkelparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 232
Gnr. 225 bnr. 479 skal ha bruksrett til 5 sykkelparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480 og 45 sykkelparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 232

5. BODER:
Gnr. 225 bnr. 476 skal ha bruksrett til 24 boder på gnr. 225 bnr. 480
Gnr. 225 bnr. 477 skal ha bruksrett til 22 boder på gnr. 225 bnr. 480
Gnr. 225 bnr. 4 78 skal ha bruksrett til 48 boder på gnr. 225 bnr. 480
Gnr. 225 bnr. 479 skal ha bruksrett til 24 boder på gnr. 225 bnr. 480

6. FELLESAREAL (PARKERINGSKJELLER):
Gnr. 225 bnr. 480 skal være til felles bruk for gnr. 225 bnr. 4 76, 4 77, 478,4 79 og 481.

7. FELLESAREAL (UTEAREAL):
Gnr. 225 bnr. 232 skal være til felles bruk for gnr. 225 bnr. 476, 477, 478, 0g 479.

8. UTEOPPHOLDSAREAL (BARNEHAGE):
Gnr. 225 bnr. 481 skal ha bruksrett til utearealene på gnr. 225 bnr. 232 avsatt til utearealer for barnehagen i byggesak 201700053 som vist med blå farge på kartet.
Allmennheten skal ha rett til å benytte utearealene til barnehagen som ligger på gnr. 225 bnr. 232, utenfor dennes åpningstider.

9. UTEOPPHOLDSAREAL (TAKHAGER):
Gnr. 225 bnr. 477, 478 og 479 skal ha gjensidig rett til bruk av hverandres takhager.
Gnr. 225 bnr. 476 skal ha rett til bruk av takhager på gnr. 225 bnr. 477, 478 og 479.

Med flere bestemmelser.

Eiendommens rettigheter:

2020/2548320-1/200 05.06.2020 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 232
Bestemmelse om bruksrett til markterasser
Bestemmelse om vedlikehold
Bruksretten kan ikke transporteres
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.225 bnr.232 (fellesareal) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.225 bnr.477 snr.6 og 7, gnr.225 bnr. 478 og gnr.225 bnr.479 snr.l og 4 rett til å bruke og vedlikeholde markterrasser på vår eiendom iht prosjektert tiltak, vist på utsnitt her. Rettighetshaverne plikter å drifte og vedlikeholde markterrassene og har alt ansvar for omkostninger til bruk og vedlikehold.
Bruksretten utelukker ikke at eieren av gnr.225 bnr.232 har rett til å bruke arealet; bruksretten er følgelig ikke eksklusiv, men bruksretten kan ikke gis til andre enn eierne av gnr.225 bnr. 477 snr.6 og 7, gnr.225 bnr. 478 og gnr.225 bnr.479 snr.1 og 4. Ved evt reseksjoneringer av de seksjoner som har rettighet her, vil dette også gjelde de nye seksjonsnumrene som erstatter de seksjoner som gis rettighet i denne erklæring.
Kart ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Utvidet digital markedsføring kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (originalt 3.900,-) kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 129 875,- 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
- Selgers egenerklæring, datert 07.05.2026
- Tilstandsrapport, datert 11.05.2026
- Energiattest, datert 07.05.2026
- Brev fra forretningsfører, datert 08.05.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 05.06.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 12.05.2026
- Ferdigattest, datert 13.09.2021
- Byggemeldte tegninger, datert
- Servitutter

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. mai 2026

Ansvarlig megler
Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

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). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sandakerveien 16D

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 228 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	**5 min** 0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	**5 min** 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	**7 min** 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**8 min** 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	**19 min** 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**11 min** 0.9 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	**22 min** 2 km

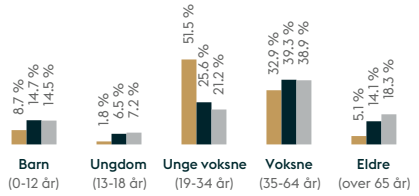
Offentlig transport

Vøyenbrua Linje 28	**2 min** 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	**6 min** 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	**18 min** 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**5 min** 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 2.7 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 68 barn	**4 min** 0.3 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 66 barn	**5 min** 0.4 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O... 99 barn	**5 min** 0.5 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

Sagene skole	5 min
Myraløkka	5 min
Myrens Sportssenter	3 min
Sagene Squash Senter	7 min

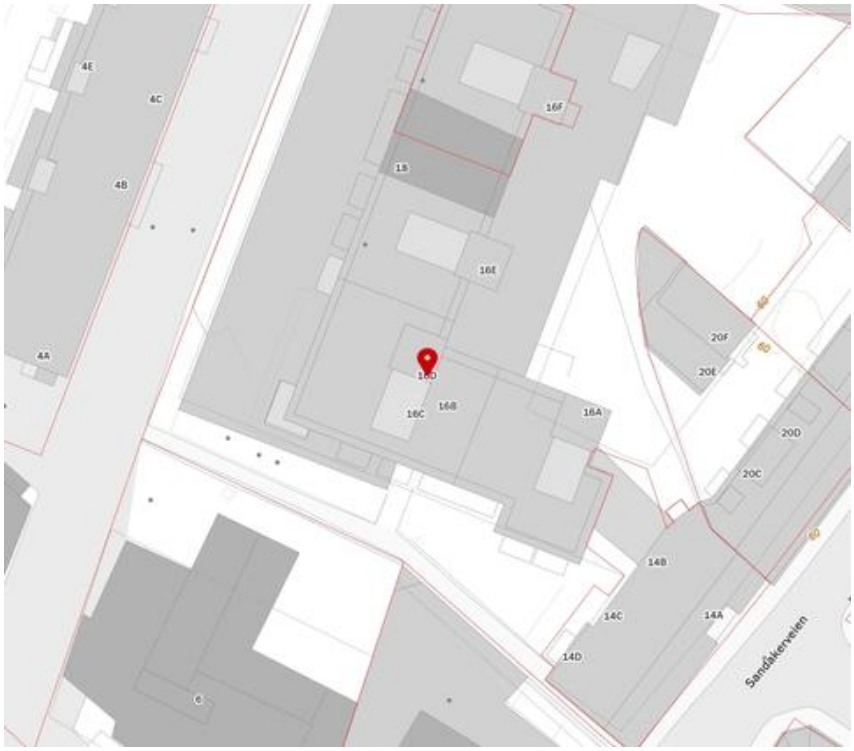
«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— 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

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
7. mai 2026

Oppdragsnummer
65-0117/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 16D, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Mats Even Lødemel, Margrethe Bang Ackermann

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. juni 2020

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: 8639220
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Eier har selv byttet vask, hengt opp overskap og skiftet dusjarmatur.

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

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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

Eventuell kommentar: Evt. dokumentasjon finnes i Boligmappa fra Hent

---

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: Con-Form med underentreprenør Catos Betongsaging AS utbedret balkongrenner i leiligheten i 2022

---

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

Nei

---

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

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bengts - bygget garderobeskap på hovedsoverom og i bod/gang

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Skjeggkre i 2022, dette ble bekjempet av Anticimex.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligmappa er et dokument heter C301. Antageligvis gjort i 2020 før overtagelse av bolig.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Liten forskalling på fliser på kjøkkenet. Lys på overskap på hovedbad har tidvis vært noe kranglete med at det slår seg av, grunnet av/på mekanismen inne i skapet. Opplevd dette noen ganger, men fikses enkelt med å skru på bryteren i skapet. Har ikke opplevd problemer med dette de siste 2 årene.

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: 65-0117/26

Tilstandsrapport

Sandakerveien 16 D, 0473 OSLO

Leilighet | Byggeår: 2020 | BRA-i: 80 m²

Norske Boligrapporter NITO

Boligkontroll AS | Befaringsdato: 07.05.2026
Sandakerveien 16 D | Matrikkel: 301-225/478/0/0 | Referanse: 2026-0718

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 07.05.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

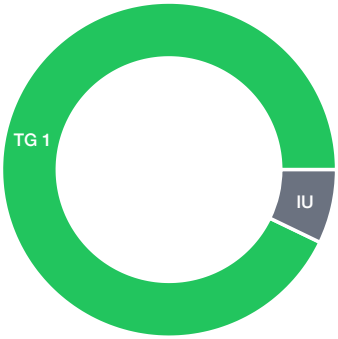
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 3. etasje)

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,01 meter.

Himmelretning: Syd.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.
Det er fremvist FDV-dokumentasjon.

Bad - 3. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 50 mm.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 3. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

Toalettrom - 3. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 1

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og veggfestet klosett.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i fordelerskapet i badet, med føler til kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Årlig rensing av ventilasjonen. Byttet filter.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i bad.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2020	Installasjon av nyanlegg.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
84 m²	**80 m²**	**4 m²**	**-**	**10 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2020)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	4 m²	-	**4 m²**	-
3. etasje	80 m²	-	-	**80 m²**	10 m²
Sum Leilighetsbygg	**80 m²**	**4 m²**	**-**	**84 m²**	**10 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
3. etasje	BRA-i: Bad, Toalettrom, Stue/kjøkken, Entré, Tre soverom, Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har vannbåren gulvvarme.
Felles varmtvann.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,58 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Produsent: HTH.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2026	Bytte av komfyrvakt. Kommentar: Arbeid utført som forsikringss	Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Sandakerveien 16 D, 0473 OSLO**

Matrikkel: **301-225/478/0/0**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **7**

Eier adkomstdokumenter: **Mats Even Lødemel og Margrethe Bang Ackermann**

Hjemmelshaver: **MYRENSKVARTALET BORETTSLAG**

Kunde: **Mats Even Lødemel**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **07.05.2026**

Tilstede ved befaring: **Mats Even Lødemel (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **11.05.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: 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.

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

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

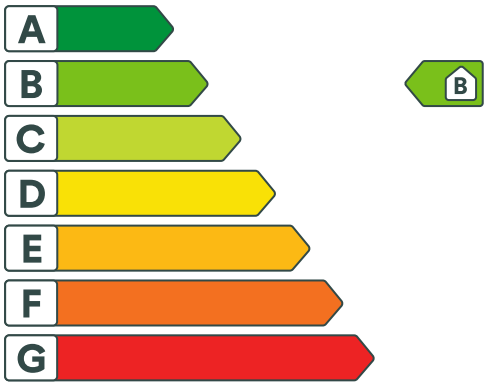
Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

enova

Energiattest



Adresse **Sandakerveien 16D, 0473 OSLO**	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292694**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300680470**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **478**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **82,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **82,10 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 182 kWh**



Sandakerveien 16D, 0473 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Sandakerveien 16D, 0473 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0117/26 . Vår ref.: 2308-1-07 Dato: 08.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Myrenskvartalet Borettslag
Organisasjonsnr:	922291322
Andelseier:	Lødemel, Mats Even
Medeier:	Ackermann, Margrethe Bang
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Sandakerveien 16 D, 0473 OSLO
Andelsnummer:	7
Gnr.	225
Bnr.	232
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8639220.
- 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.

Fusjon: Myrenskvartalet Borettslag består og Sandakerveien 16 A-F utgår fra 01.01.2023. Felleskostnadene (kun kategori 101 felleskostnader) øker med 15% fra 01.07.2024. Kapitalkostnadene justeres iht. nedbetalingsplan og fordeles etter eierbrøk fra samme dato. Felleskostnadene består av: 1. A konto fjernvarme 2. Felleskostnader 3. TV/Bredbånd 4. Lån/kapitalkostnader Kapitalkostnadene vil reguleres iht. gjeldende nedbetalingsplan hvert kvartal. Fjernvarme: Borettslaget har inngått avtale med ISTA om avregning av varmtvann/fjernvarme. Første avregning vil foreligge mars 2023 og gjelder for perioden 01.08.2020-01.05.2022. Spørsmål til avregningen rettes: support@ista.no Avregningen for perioden 01.06.22-31.05.23 sendes ut i juni 2023. Avregning for perioden 01.06.23-31.11.23 sendes ut i desember 2023. Deretter sendes det ut faktura hver 6 måned. Forsikring: IF polise nr. SP2970912 Garasje: Garasje til de som eier i borettslag: andelen er tinglyst samlet under borettslagets ""Opprettelse av realsameie"" gnr. 225 bnr. 478 Dok.nr. 2020/3090403 notert 28.09.2020. OBOS må ha melding om garasje selges med eller uten boligen for de dette gjelder, se vedtektene 3-2. Administrasjonsgebyr til forretningsfører iht. gjeldende prisliste. Styret må godkjenne ny eier da det ligger en forkjøpsrettsklausul i vedtektene til Garasjesameie. Følger ikke automatisk med boligen ved salg. Eiendomsskatt: Det innkreves eiendomsskatt i månedene mai, juni, september og november i tillegg til de vanlige felleskostnadene for de boligene dette gjelder. Spørsmål om eiendomsskatt må rettes Skatteetaten. https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/eiendomsskatt/ Andel 30 har innbetalt sin andel gjeld ifølge USBL. Selskapet har på nytt etablert IN-ordningen, innfrielsesdatoer er 30.03 og 30.09. For korrekt fellesgjeld ta kontakt med rådgiver i OBOS. Husordensregler: Det ordensregler generelt for borettslaget som nå også inkluderer takterrassen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60258000040
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%
Restsaldo	19 405 000,00
Innfrielsesdato:	30.12.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med september 2030

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208040138
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	22 119 000,00
Innfrielsesdato:	30.09.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med august 2030

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. Manuell intervall: 8 985,25,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	1 736,00	
Lån nr: 9820804013; IN lån 2 - Akonto renter	2 984,25	
Lån nr: 9820804013; IN lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt		395,00 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		395,00 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		395,00 fra 01.06.2026
Bredbånd	210,00	
Felleskost	3 660,00	
Eiendomsskatt	395,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	64,-
Fradragsberettigede kostnader:	38 398,-
Annen formue:	11 691,-
Gjeld:	690 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60258000040
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet opphører i september 2030 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:	98208040138
Restsaldo:	690 000,00
Kapitalkostnader:	2 622,97

IN-avtale: Ja
Avdragsfrihet opphører i august 2030 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 690 000,00,-, 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 Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon: 22 86 56 66.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Magnus Mediaas Hansen, e-post:myrenskvartalet@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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2308
MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. juni kl. 18:00 og lukker 8. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2308

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Velkommen til årsmøte 2025 i Myrenskvartalet borettslag
Vi inviterer alle eiere til årets digitale årsmøte, der vi går gjennom viktige saker for borettslagets drift, økonomi og fremtidige planer. Det er mange saker oppe til behandling i år – både vedrørende vedlikehold, kommunikasjon, nøkler, ordensregler og valg av tillitsvalgte.

Vi håper du tar deg tid til å lese gjennom sakene og stemme – det er en viktig måte å påvirke bomiljøet vårt på. Du kan stemme digitalt gjennom Vibbo i perioden møtet er åpent.

Årsrapport og regnskap er tilgjengelig for gjennomlesning, og gir god innsikt i hva vi har jobbet med i året som har gått. Dersom du har spørsmål, kommentarer eller ønsker å komme i kontakt med styret, kan du sende oss en melding via Vibbo.

Takk for at du engasjerer deg – det gjør Myrenskvartalet til et enda bedre sted å bo.

Med vennlig hilsen
Styret i Myrenskvartalet borettslag

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Rendyrke Vibbo som kommunikasjonskanal

7. Nøkkelbrikker mm.

8. Endre ordensregler punkt 2

9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MYRENSKVARTALET 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

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Magnus Mediaas Hansen og Tiril Salvesen Bakke er valgt som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000,-

Sak 6

Rendyrke Vibbo som kommunikasjonskanal

Forslag fremmet av:
Tore Haugsvold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Syns vi kun bør bruke Vibbo til kommunikasjon i borettslaget. Blir fort uoversiktlig når det finnes informasjon på to steder. Alle, både eiere og leietakere, kan få tilgang til Vibbo. Vibbo dekker alle behovene som Facebook dekker i dag. Mulig det bør kjøres litt mer opplæring slik at folk poster i riktig kanal osv.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Vi mener det er viktig å samle all kommunikasjon på ett sted, og Vibbo er det eneste systemet som til enhver tid er oppdatert med riktige eiere. Facebook er uoversiktlig, og det er umulig å ha kontroll på hvem som faktisk er medlem der. Med Vibbo kan vi sikre at informasjonen når de riktige personene. Forslaget gir bedre struktur og mer rettferdig informasjonsflyt, og styret er derfor positivt innstilt.

Forslag til vedtak

1. Deaktivere Facebook gruppen for borettslaget og rendyrke Vibbo som kommunikasjonskanal.

Sak 7

Nøkkelbrikker mm.

Forslag fremmet av:
Tore Haugsvold

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Hei, har et par forslag knyttet til nøkkelbrikker og dørpumper.

Styrets innstilling

Styret er positive til intensjonen bak forslaget, men mener det er helt avgjørende å få på plass et realistisk kostnadsbilde før noe vedtas. Økonomi må veie tungt, og vi ønsker derfor å kartlegge hva tiltakene vil koste før noe igangsettes – slik at vi sikrer oss at ikke fellesutgifter må økes unødvendig.

Vi ønsker også å gjøre oppmerksom på at forslaget slik det foreligger inneholder tre ulike tiltak – som i realiteten burde vært behandlet som separate saker. Hovedtemaet for denne saken er nøkkelbrikker, mens de to øvrige punktene om garasjeporter og dørpumper faller utenfor sakens kjerne. Vi har likevel valgt å svare ut hele forslaget i denne saken, slik at innholdet blir godt belyst. Men vi gjør det klart at dersom forslaget skulle få tilslutning, er det i utgangspunktet kun tiltaket om nøkkelbrikker som er gyldig å vedta her og nå.

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

- For Nøkkelbrikker mm.
- Mot Nøkkelbrikker mm.

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

1. Foreslår 3 vedtak:

1. Installere scannere for nøkkelbrikker på alle fellesdørene der dette ikke finnes i dag, og sørge for beboere i alle oppganger kan benytte seg av nøkkelbrikker til å åpne fellesdører.

2. Gjøre det mulig å åpne alle 3 garasjeportene fra utsiden ved hjelp av nøkkelbrikker.

3. Installere dørpumper på dørene inn til bodområdene.

2. Vedtak: Styret får i oppgave å innhente kostnadsoverslag for tiltakene før eventuell gjennomføring. Gjennomføring forutsetter at tiltakene vurderes som økonomisk forsvarlige innenfor dagens budsjett. Styret har allerede innhentet tilbud på scannere til alle dører. Løsningen med nøkkelbrikker på garasjeportene er per i dag for kostbar, og dørpumper på ytterste boddører fungerer dårlig på grunn av lufttrykket i disse rommene. Styret liker intensjonen bak forslaget, men ber om å få mandat til å selv vurdere hvilke tiltak som er økonomisk bærekraftige og hensiktsmessige å gjennomføre. Dersom tiltakene viser seg å øke fellesutgifter betydelig, vil styret kunne avvente eller utsette gjennomføringen.

Sak 8
Endre ordensregler punkt 2

Forslag fremmet av:
Tore Haugsvold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslår å endre til følgende tekst i punkt 2 i ordensreglene:

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0800. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer:

Det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0800-2000

- lørdager klokken 1000-1800

Men tillates ikke på disse dagene:

- Søndager, helligdager, 1.mai, 17. mai og 24 desember.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til forslaget og forholder seg til utfallet av beboernes avstemning.

Forslag til vedtak

Vedtak 1:

Første del av ordensreglene (ro mellom 2200 og 0800) endres iht . foreslått tekst

Vedtak 2:

Andre del av ordensreglene endres iht. foreslått tekst.

Dvs. ingen banking, boring etc på søndager, helligdager, 1.mai, 17. mai og 24 desember.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Ved valg av tillitsvalgte skal det velges ett nytt varamedlem til styret for en periode på 1 år. Vervet innebærer å delta på styremøter ved forfall fra faste medlemmer, bidra i beslutningsprosesser, og støtte opp om borettslagets drift og utvikling.

Roller og kandidater

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

- Christoffer Wiik

  Christoffer har gjort en flott innsats som varamedlem det siste året, og stiller nå til gjenvalg for å videreføre engasjementet sitt for Myrenskvartalet. Han har bakgrunn fra politisk arbeid i lokalmiljøet og brenner for å gjøre nabolaget vårt til et trygt og trivelig sted å bo. Til daglig jobber han som aksjemegler, men bruker gjerne fritiden sin på å engasjere seg i nærmiljøet, klatre i fjell og skape gode rammer for fellesskapet. I styresammenheng er han løsningsorientert, ryddig og opptatt av god kommunikasjon, og har vært en stødig bidragsyter i det året som har gått.

- Hege Quist-Hanssen

  Hege har vært en viktig støtte for styret som varamedlem det siste året, og ønsker nå å fortsette det gode arbeidet. Hun har bodd lenge i Torshov og kjenner både området og bomiljøet godt. Hege har en profesjonell bakgrunn innen kommunikasjon og prosjektledelse, og jobber i dag med digitalisering i Innovasjon Norge. Hun har tidligere styreerfaring fra borettslag og trives med å ta ansvar, bidra til gode prosesser og være med på å utvikle fellesskapet. Hege er tydelig, inkluderende og har et stort engasjement for at Myrenskvartalet skal være et godt sted å bo – for alle.

- Lars Magne Drønen Tungland

  Lars Magne har bodd på Torshov i snart halvannet år, og trives veldig godt – både i nabolaget og i borettslaget. Han stiller til valg fordi han ønsker å bidra til et godt og ryddig borettslag, og ser verdien av et aktivt og velfungerende styre. Til daglig jobber han som IT-konsulent, og har erfaring med prosjektledelse samt tidligere styreverv fra studentorganisasjoner. Han er vant til å samarbeide tett med andre og følge opp praktiske saker, og ønsker nå å bruke denne erfaringen til å bidra positivt til fellesskapet i Myrenskvartalet.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

1. Innledning

Styret har i 2024/25 bestått av Magnus Mediaas Hansen (styreleder), Lena Pedersen de Joseph, Tiril Salvesen Bakke, Christoffer Wiik og Hege Quist-Hanssen. Vi har gjennomført syv styremøter, ett budsjettsmøte og ett regnskapsmøte i perioden, samt jobbet tett mellom møtene med drift, utvikling og oppfølging av borettslagets aktiviteter og behov.

2. Styrets arbeid

Administrasjon:
Styret har møttes jevnlig, og fattet beslutninger i tråd med lover og vedtekter. Vi har i perioden behandlet en rekke saker, og har fulgt opp både drift og utvikling av Myrenskvartalet borettslag.

Kommunikasjon:
Vi har aktivt brukt Vibbo som kommunikasjonsplattform, og gjort vedtak på å rendyrke denne som kanal. Vi har lagt ut informasjon jevnlig og opprettet arrangementer for dugnader, sosiale aktiviteter og varslinger.

Vedlikeholdsarbeid:
Styret har bestilt eller planlagt flere vedlikeholdstiltak, blant annet:

- Plan for vindusvask i fellesarealer
- Service og innbruddssikring av boddører
- Reklamasjon på defekte dører og lys i flere oppganger
- Planlegging og godkjenning av gjerdeløsning mot barnehagen
- Bestilling av takstmann til reklamasjonsvurderinger og -prosjekt

Leverandøravtaler og tjenestetilbud:
Vi har jobbet systematisk med å reforhandle og samle serviceavtaler innen heis, renhold, brann, vaktmester og røykluker. I løpet av perioden er det innhentet flere tilbud og sammenslåing av kontrakter er pågående for å redusere kostnader og sikre bedre kvalitet.

Spesielle hendelser:
Styret var i samtaler med konfliktrådet etter klage knyttet til bruk av bakgård. Det var en god dialog, og vi har etter dette tilrettelagt enda bedre informasjon om bakgårdsregler.

Beboeraktiviteter:
Det har blitt arrangert dugnader, Halloween og planlagt sommerfest. Det er også opprettet oppslag og kommunikasjon om plantekasser, plantegrupper og hvor man kan vaske sykler.

3. Økonomisk oversikt

Kommentarer til årsregnskapet:
Vi har hatt en stabil økonomi, men valgte å overføre midler fra garasjesameiet til borettslaget for å sikre bedre likviditet. Dette ble gjort som en intern overføring og styret følger opp med god kontroll på regnskap og utbetalinger. Styret har også igangsatt arbeid med å reforhandle rentesatser på lån.

Budsjett og fremtidige prioriteringer:
Vi henter inn tilbud på flere prosjekter og vedlikeholdsoppgaver, og vurderer alltid tiltak opp mot

felleskostnader og økonomisk bærekraft. Vi søker å gjennomføre tiltak kun der det er fornuftig og prioriteres av beboerne.

4. Fremtidsplaner

I tiden fremover vil vi blant annet jobbe med:

- Ferdigstillelse og eventuelt gjennomføring av reklamasjoner
- Ferdigstille, og eventuell justering av gjerdeløsning i bakgård
- Fullføre reforhandling og sammenslåing av serviceavtaler
- Vurdere og eventuelt installere nøkkelbrikker og dørpumper, basert på kostnadsbilde
- Styrke informasjon og kommunikasjon via Vibbo, og fortsette oppdatering av HMS-informasjon og rutiner

Vi takker for tilliten, og ser frem til et nytt år med fokus på et trygt, ryddig og godt bomiljø i Myrenskvartalet!

Vennlig hilsen,
Styret i Myrenskvartalet borettslag

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus
Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr.917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
https://www.otterstadrevisjon.no/

Til generalforsamlingen i Myrenskvartalet Borettslag
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Myrenskvartalet Borettslag' årsregnskap som viser et underskudd på kr 811 002,-. Årsregnskapet 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet
Styret (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som

vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Rosenholm, 22.05.2025
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

MYRENSKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 922 291 322, KUNDENR. 2308

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.		**1 266 279**	**351 596**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-811 002	53 982
Tilført bygg		0	##########
Tilført tomt		0	-18 992 278
Tilført egenkapital ifbm. Fusjon		0	1 663 095
Tillegg for nye langsiktige lån		0	24 520 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-25 420	47 606
Investering i aksjer/andeler		0	230 000
Økning borettsinnskudd		0	227 695 858
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-836 422**	**914 683**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**429 855**	**1 266 279**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	756 848	2 241 347
Kortsiktig gjeld	-326 993	-975 068
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**429 855**	**1 266 279**

MYRENSKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 922 291 322, KUNDENR. 2308

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 334 862	5 222 311	6 071 000	8 183 913
Andre inntekter	3	32 870	3 503	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 367 732**	**5 225 814**	**6 071 000**	**8 183 913**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-19 740	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-31 020	-61 738	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-132 150	-125 500	-135 000	-135 000
Konsulenthonorar	7	-13 733	-48 514	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-493 615	-328 453	-395 000	-398 000
Forsikringer		-199 843	-167 220	-166 100	-215 000
Kommunale avgifter	9	-1 258 849	-488 140	-717 000	-849 000
Garasjer	10, 16	-226 338	-82 399	-141 000	-141 000
Kostnader sameie	16	-340 825	-734 336	-453 600	-454 000
Energi/fyring	11	-614 302	-37 818	-136 000	-136 000
TV-anlegg/bredbånd		-258 867	-222 747	-256 000	-266 000
Andre driftskostnader	12	-405 924	-197 605	-224 000	-212 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 135 207**	**-2 654 210**	**-2 815 940**	**-2 999 300**
DRIFTSRESULTAT		**2 232 525**	**2 571 604**	**3 255 060**	**5 184 613**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	2 996	7 188	0	0
Finanskostnader	14	-3 046 523	-2 524 810	-2 816 000	-2 924 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 043 527**	**-2 517 622**	**-2 816 000**	**-2 924 000**
ÅRSRESULTAT		**-811 002**	**53 982**	**439 060**	**2 260 613**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-811 002	0		
Til annen egenkapital		0	53 982		

MYRENSKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 922 291 322, KUNDENR. 2308

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	380 910 000	380 910 000
Tomt		130 575 858	130 575 858
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	159 534	134 114
Aksjer og andeler	17	30 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**511 675 392**	**511 649 972**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	47 659
Kundefordringer		35	82 230
Forskuddsbetalte kostnader		45 566	41 875
Andre kortsiktige fordringer		0	17 129
Energiavregning	18	299 479	1 255 728
Driftskonto OBOS-banken		409 368	796 726
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 400	0
SUM OMLØPSMIDLER		**756 848**	**2 241 347**
SUM EIENDELER		**512 432 241**	**513 891 319**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 94 * 5 000		470 000	470 000
Annen egenkapital	19	1 534 391	2 345 393
SUM EGENKAPITAL		**2 004 391**	**2 815 393**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	50 034 000	50 034 000
Borettsinnskudd	21	460 066 858	460 066 858
SUM LANGSIKTIG GJELD		**510 100 858**	**510 100 858**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	39 044
Leverandørgjeld		23 947	410 709
Skyldige offentlige avgifter	22	3 810	0
Påløpte renter		8 073	490 420
Påløpte kostnader		211 603	1 950
Annen kortsiktig gjeld	23	79 560	32 946
SUM KORTSIKTIG GJELD		**326 993**	**975 068**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**512 432 241**	**513 891 319**

Pantstillelse	24	678 400 000	678 400 000
Garantiansvar	16	1 347 464	1 074 698

Oslo, 20.05.2025
Styret i Myrenskvartalet Borettslag

Magnus Hansen Tiril Bakke Lena Joseph

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 109 350
Lån/Renter	1 482 780
Lån leiligheter	1 440 828
TV	236 880
Eiendomsskatt	65 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 334 862**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering av kostnad fra tidligere år	32 870
SUM ANDRE INNTEKTER	**32 870**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning til styremøte for kr 2 173, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 020.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 608
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 733**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 346
Drift/vedlikehold VVS	-68 770
Drift/vedlikehold heisanlegg	-243 673
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 153
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-141 482
Kostnader dugnader	-2 192
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-493 615**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-71 634
Vann- og avløpsavgift	-819 771
Renovasjonsavgift	-367 444
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 258 849**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Felleskostnader	-141 036
Avregning 2022	-85 302
SUM KOSTNADER GARASJER	**-226 338**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-590 872
Andre fyringskostnader	-23 430
SUM ENERGI / FYRING	**-614 302**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-82 488
Vakthold	-2 115
Renhold ved firmaer	-292 931
Andre fremmede tjenester	-6 498
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 173
Andre kontorkostnader	-10 310
Telefon, annet	-6 535
Bank- og kortgebyr	-2 874
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-405 924**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 343
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-486
Andre renteinntekter	2 139
SUM FINANSINNTEKTER	**2 996**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Nordea	-1 554 088
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 478 542
Renter på leverandørgjeld	-9 321
Andre rentekostnader	-4 572
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 046 523**

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2020	146 606 420
Tilført ved fusjon	234 303 580
SUM BYGNINGER	**380 910 000**

Tomten ble kjøpt i 2020.
Gnr.225/bnr.478
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 94/119 deler av Sameiet Myrenskvartalet Fellesareal.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 74 724.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjordåret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret.

Selskapet eier 94/217 deler av Sameiet Myrenskvartalet Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 1 272 740.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Garasjer". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 17
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Myrenskvartalet hjemmel AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 30 000 Balanseført verdi: kr 30 000

Den samlede aksjekapital i Myrenskvartalet Hjemmel AS er på kr 30 000.

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

KOSTNADER	
Administrasjon	-91 025
SUM KOSTNADER	**-91 025**
Uoppgjorte avregninger	-125 405
Uopgjort Sameiet Myrenskvartalet garasjesameiet	515 909
SUM ENERGIAVREGNING	**299 479**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	149 391
Egenkapital fra IN tidligere år	1 385 000
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**1 534 391**

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: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Renter 31.12.2024: 5,79%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2020 I Nordea. Refinansert i OBOS-banken i 2023.	-25 819 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	305 000	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-25 514 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2030.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Nordea		
Renter 31.12.2024: 6,25%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2020	-25 600 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	1 080 000	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-24 520 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2030.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-50 034 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 2 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.

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.

Lån i OBOS-banken vil første avdrag forfalle 30.09.2030. Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2030

Lån i Nordea vil første avdrag forfalle 30.12.2030. Potensiell endring i elleskostnader fra 01/10-2030

Leilighetsnr	OBOS-banken	Nordea
72, 73, 76, 77	0	350
80, 81, 84, 85, 86, 88	0	400
89, 92, 93	0	400
49, 50, 52, 53, 57	0	450
56, 59, 60, 62, 63, 65	0	500
66, 68, 69	0	500
55	0	550
51, 71	0	650
54, 58, 61, 74, 75	0	700
64, 67, 70, 79, 82, 83	0	750
87, 90	0	750
91,94	0	800
4, 26, 27, 31, 34, 35	300	0
5, 8, 9, 12, 13, 16	350	0
17, 21, 38, 39, 42, 43	350	0
46	350	0
20, 23, 47	400	0
1	450	0
28	600	0
3, 7, 25, 29, 32, 36	650	0
2, 11, 15, 24, 33, 37	700	0
40, 45, 48	700	0
6, 14, 19, 41, 44	750	0
10, 18	800	0
22	900	0

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2020	##########
Tilført ved fusjon	##########
SUM BORETTSINNSKUDD	##########

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 810**

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-44 417
Gjeld til selskap i konsernet	-30 000
Ikke utbetalt til gode brenselsoppgjør	-5 143
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-79 560**

NOTE: 24
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	460 066 858
Pantelån	50 034 000
TOTALT	**510 100 858**

Av borettsinnskudd på kr 460 066 858 er det kun kr 256 000 som er tinglyst.

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

Bygninger	380 910 000
Tomt	130 575 858
TOTALT	**511 485 858**

Protokoll til årsmøte 2025 for MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 922291322
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. juni kl. 18:00 til 8. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

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:
Mats Granby er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Magnus Mediaas Hansen og Tiril Salvesen Bakke er valgt som protokollvitner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Rendyrke Vibbo som kommunikasjonskanal

Fremmet av: Tore Haugsvold

Hei,

Syns vi kun bør bruke Vibbo til kommunikasjon i borettslaget. Blir fort uoversiktlig når det finnes informasjon på to steder. Alle, både eiere og leietakere, kan få tilgang til Vibbo. Vibbo dekker alle behovene som Facebook dekker i dag. Mulig det bør kjøres litt mer opplæring slik at folk poster i riktig kanal osv.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget. Vi mener det er viktig å samle all kommunikasjon på ett sted, og Vibbo er det eneste systemet som til enhver tid er oppdatert med riktige eiere. Facebook er uoversiktlig, og det er umulig å ha kontroll på hvem som faktisk er medlem der. Med Vibbo kan vi sikre at informasjonen når de riktige personene. Forslaget gir bedre struktur og mer rettferdig informasjonsflyt, og styret er derfor positivt innstilt.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Deaktivere Facebook gruppen for borettslaget og rendyrke Vibbo som kommunikasjonskanal.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Nøkkelbrikker mm.

Fremmet av: Tore Haugsvold

Hei, har et par forslag knyttet til nøkkelbrikker og dørpumper.

Styrets innstilling
Styret er positive til intensjonen bak forslaget, men mener det er helt avgjørende å få på plass et realistisk kostnadsbilde før noe vedtas. Økonomi må veie tungt, og vi ønsker derfor å kartlegge hva tiltakene vil koste før noe igangsettes – slik at vi sikrer oss at ikke fellesutgifter må økes unødvendig.

Vi ønsker også å gjøre oppmerksom på at forslaget slik det foreligger inneholder tre ulike tiltak – som i realiteten burde vært behandlet som separate saker. Hovedtemaet for denne saken er nøkkelbrikker, mens de to øvrige punktene om garasjeporter og dørpumper faller utenfor sakens kjerne. Vi har likevel valgt å svare ut hele forslaget i denne saken, slik at innholdet blir godt belyst. Men vi gjør det klart at dersom forslaget skulle få tilslutning, er det i utgangspunktet kun tiltaket om nøkkelbrikker som er gyldig å vedta her og nå.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **19**
Antall stemmer mot saken: **16**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Foreslår 3 vedtak:

1. Installere scannere for nøkkelbrikker på alle fellesdørene der dette ikke finnes i dag, og sørge for beboere i alle oppganger kan benytte seg av nøkkelbrikker til å åpne fellesdører.
2. Gjøre det mulig å åpne alle 3 garasjeportene fra utsiden ved hjelp av nøkkelbrikker.
3. Installere dørpumper på dørene inn til bodområdene.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Vedtak: Styret får i oppgave å innhente kostnadsoverslag for tiltakene før eventuell gjennomføring. Gjennomføring forutsetter at tiltakene vurderes som økonomisk forsvarlige innenfor dagens budsjett. Styret har allerede innhentet tilbud på scannere til alle dører. Løsningen med nøkkelbrikker på garasjeportene er per i dag for kostbar, og dørpumper på ytterste boddører fungerer dårlig på grunn av lufttrykket i disse rommene. Styret liker intensjonen bak forslaget, men ber om å få mandat til å selv vurdere hvilke tiltak som er økonomisk bærekraftige og hensiktsmessige å gjennomføre. Dersom tiltakene viser seg å øke fellesutgifter betydelig, vil styret kunne avvente eller utsette gjennomføringen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **7**
Antall stemmer for vedtak 2: **22**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endre ordensregler punkt 2

Fremmet av: Tore Haugsvold

Forslår å endre til følgende tekst i punkt 2 i ordensreglene:

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0800. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer:

Det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0800-2000

- lørdager klokken 1000-1800

Men tillates ikke på disse dagene:

- Søndager, helligdager, 1.mai, 17. mai og 24 desember.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Styrets innstilling
Styret stiller seg nøytrale til forslaget og forholder seg til utfallet av beboernes avstemning.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Ved valg av tillitsvalgte skal det velges ett nytt varamedlem til styret for en periode på 1 år. Vervet innebærer å delta på styremøter ved forfall fra faste medlemmer, bidra i beslutningsprosesser, og støtte opp om borettslagets drift og utvikling.

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hege Quist-Hanssen (25 stemmer)
Christoffer Wiik (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hege Quist-Hanssen
Lars Magne Drønen Tungland
Christoffer Wiik

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitner: Magnus Mediaas Hansen /s/ Tiril Salvesen Bakke /s/

Vedtekter for Myrenskvartalet Borettslag
Vedtatt på generalforsamling 02.05.2022

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Myrenskvartalet Borettslag. Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Borettslaget er frittstående og uten tilknytning til noe boligbyggelag. Borettslaget har OBOS som forretningsfører

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, funksjonsnedsettelse, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

2. ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1 Andeler

Borettslaget består av 94 andeler, hver pålydende kr 5.000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20% av andelene. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Stifteren kan også overføre andeler til andre juridiske personer, som trer inn i stifterens person.

1) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger 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.

En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20% av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under punkt 3 over.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i andelen, anses det som om bruker er overlatt til de som bebor andelen jf. punkt 3.

Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Stifteren kan også overføre andeler til andre juridiske personer, som trer inn i stifterens posisjon.

En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Eierskifte

Andelseier kan fritt selge sin andel, dog med de begrensinger som følger av Lov om burettslag. Selger plikter å sende eierskiftemelding til borettslagets forretningsfører med nødvendige opplysninger og fullstendig kontaktinformasjon på både kjøper og selger.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til overtagelse av andelen.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr fra selger på opptil fire ganger rettsgebyret pluss MVA.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

3. BRUK AV ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av én bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4. BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt innvendige overflater på balkong eller terrasse, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Der arbeidene berører sameier som borrettslaget er del av, vil det arbeidet også være forutsatt av samtykke fra styret i det sameiet som er berørt.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bolig, herunder påkostninger, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Som felleskostnader regnes også lagets andel av de årlige driftskostnadene i sameiet og eventuelle realsameier som borettslaget er eller vil bli del av.

Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendommens bygge- og finansieringsplan. Fordelingsnøkkelen bygger på at 70 % av kostnadene fordeles ut fra størrelsen på andelen (leiligheten) mens 30 % av kostnadene fordeles med like deler på hver andel. Kostnader til bredbånd ol. fordeles også med like deler på hver andel. Ved installering av individuelle målere blir kostnadene fordelt etter forbruk. Kostnadene blir i så fall fakturert a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende halvår/år eller oftere. Styret beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje. Felleskostnadene fastsettes av styret og betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

5.2 Panterett

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av andelens forpliktelser etter Lov om borettslag og disse vedtektene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG, FRAVIKELSE

6.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6.2 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.3.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.3. Fravikelse
Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.2. og borettslagsloven § 5-23.

7. GENERALFORSAMLING

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for ordinær generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Før behandling av saker i generalforsamlingen må denne konstitueres ved registrering av fremmøtte andelseier og fullmakter, valg av møteleder og referent og valg av protokollvitne (en andelseier som undertegner protokollen sammen med møteleder). Den ordinære generalforsamlingen skal behandle:

- - styrets årsrapport
- - borettslagets årsregnskap for foregående år
- - fastsettelse av styrets honorar for foregående år
- - valg av styremedlemmer (når nødvendig)
- - valg av revisor (når denne er på valg)
- - andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8. STYRE OG FORRETNINGSFØRSEL

8.1 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre eller fem medlemmer samt 1 eller 2 varamedlemmer etter generalforsamlingens beslutning.

Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes av generalforsamlingen.

Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Styreleder og et styremedlem i felleskap forplikter borettslaget med sine signaturer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers 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

8.3 Forretningsfører

Borettslaget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel.

8.4 Misbruk av posisjon i borettslaget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

9. INHABILITET 9.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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 borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10. DIVERSE

10.1 Revisjon

Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

10.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav. Endringer som gjelder rettigheter eller plikter for stifteren av borettslaget, må så lenge stifteren er andelseier, ha tilslutning fra stifteren.

10.3 Elektronisk kommunikasjon

Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne kan skje elektronisk (epost/beboerportal/på annen måte). Dette gjelder også innkallinger til generalforsamlinger.

Det er andelseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

11. VEDTEKTSENDRINGER, BEGRENSNINGER I KOMPETANSE OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

Endringer som gjelder rettigheter eller plikter for stifteren av borettslaget, må så lenge stifteren er andelseier, ha tilslutning fra stifteren.

11.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

11.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre de arbeider stifter ønsker eller anser hensiktsmessig for å ferdigstille eiendommen, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

11.4 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Plan for sammenslåing av Myrenskvartalet borettslag og Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F i medhold av borettslagslovens § 10-2

Ovennevnte borettslag har ved generalforsamlingsvedtak av 20.04.2022 vedtatt å slå seg sammen til ett borettslag med virkning fra 01.01.2023

Sammenslåing gjennomføres ved at Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang A og F innfusjoneres i Myrenskvartalet borettslag. Det sammenslåtte borettslaget får navnet Myrenskvartalet borettslag.

Sammenslåingen innebærer ingen utbetaling av vederlag til andelseiere i borettslagene.

Vedtektene i de to borettslagene er sammenfallende og videreføres i det sammenslåtte borettslaget

Vedlagt følger:

- Nye vedtekter for det overtakende laget (Myrenskvartalet)
- Årsregnskap 2021, årsmelding og revisjonsmelding for hvert av borettslagene.

Vedtekter

for

Sameiet Myrenskvartalet Garasjesameie

Vedtatt på sameiermøte 22.04.2020

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Myrenskvartalet Garasjesameie, i fortsettelsen kalt Garasjesameiet.

§ 2 Sameiet, sameiets eiendom

Garasjesameiet omfatter en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå i to plan etablert som gnr. 225 bnr. 480 i Oslo kommune («Garasjeeiendommen»).

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser, boder, adkomst- og kjørearealer, sykkelstaller, tekniske rom m.m. Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Garasjeeiendommen med blant annet angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering og hvem som disponerer hvilken parkeringsplass.

Sameiet er et tingsrettslig sameie som består av sameieandeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger:

- 84 sameieandeler parkeringsplasser, hver utgjørende 2/217, til sammen 84/217
- 118 sameieandeler boder, hver utgjørende 1/217, til sammen 118/217
- 15 sameieandel barnehagen, utgjørende 15/217

- Samlet sameiebrøk utgjør dermed til sammen 217 sameieandeler.

Hver sameier eier en ideell andel av Garasjeeiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter. Alle sameierne med sameieandel boder og barnehage vil få sikret en ideell andel i sameiet i henhold til sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis med tilhørende andelseier. Eierandelen vil bli tinglyst på den enkelte matrikkel. Sameieandel parkeringsplass tinglyses på den enkelte sameier.

Hvem som til enhver tid er sameier i Garasjesameiet vil komme frem av grunnboken for Garasjeeiendommen. I tillegg vil styret/forretningsfører føre oversikt, jf. § 4 nedenfor.

§ 3 Formål

Garasjesameiet formål er å drifte og vedlikeholde Garasjeeiendommen til beste for sameierne.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeeiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Fordeling av bruksretter til bod og parkering er fordelt iht. vedlagte bruksrettsplan vedlegg 1 med nærmere angivelse av parkeringsplasser og boder med nummerering mv. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (bruksrettsplanen) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i oversikten krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere. Ved salg av andel parkeringsplass som er godkjent av styret i tråd med disse vedtektene må eier sørge for å tinglyse hjemmelsovergangen i grunnboken.

Det kan ikke fattes vedtak i Garasjesameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. Det kreves dog ikke samtykke fra berørt sameier som pålegges å bytte HC-plass iht. § 14 nedenfor.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i Garasjeeiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Bilvask er ikke tillatt i Garasjeeiendommen.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. § 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 11.

§ 5 Rettslige disposisjoner - Generelt

En sameieandel med rett til parkeringsplass og/eller bod i garasjeanlegget gir eksklusiv rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og/eller bod i garasjeanlegget, jf. vedlegg 1 bruksrettsplan med oversikt over dette.

Sameierne med rett til parkering kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter, jf. særlig § 6 nedenfor om sameieandel knyttet til parkeringsplasser.

Sameieandel med rett til bod i Garasjeeiendommen kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende borettslagsandel eller eierseksjon.

Sameieandel til bnr. 481 (barnehagen) kan bare pantsettes, selges for øvrig disponeres sammen med gnr. 225 bnr. 481.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Garasjesameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av Garasjesameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass, og/eller bod, sammen med eierseksjon eller andel i borettslag, jf. § 6 a) nedenfor, og som er godkjent av det aktuelle sameiet eller borettslaget som sameieandelen er knyttet til eller sameieandel til bnr. 481 (barnehage) sammen med bnr. 481 (barnehagen)

Utleie av parkeringsplass i Garasjeeiendommen krever samtykke fra styret i Garasjesameiet. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Styret har adgang til å sette vilkår for samtykke.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av sameieandelen. Slikt krav om salg og eventuelt salg skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Særlige bestemmelser om disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

I henhold til gjeldende reguleringsplan for Myrenskvartalet m.m. skal bruksrett til 40 av parkeringsplassene i Garasjesameiet være fordelt blant følgende eiendommer («Eiendommene») med nummererte parkeringsplasser, og etter følgende fordelingsnøkkel («Fordelingsnøkkelen»):

Lille Sandakerveien 14 AS (Bygg A), gnr. 225 bnr. 476: Parkeringsplassnr. 15 og23-27- totalt 6 parkeringsplasser. Dette er parkeringsplasser med bruksrett til Bygg A.

Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang B og E (Bygg B og E), gnr. 225 bnr. 477: Parkeringsplass nr. 11-14 og HC3 og HC4 totalt 6 parkeringsplasser. Dette er parkeringsplasser med bruksrett til Bygg B. gnr. 225 bnr. 479: Parkeringsplass nr.7-10 og HC1 og HC2 totalt 6 parkeringsplasser. Dette er parkeringsplasser med bruksrett til Bygg E.

Myrenskvartalet Borettslaget (Bygg C), gnr. 225 bnr. 478: Parkeringsplass nr. 16-20, 30-37 og HC5 totalt14 parkeringsplasser. Dette er parkeringsplasser med bruksrett til Bygg C.

Næringseiendom (kalt seksjon Barnehage), gnr. 225 bnr. 481: Parkeringsplass nr. 21 og 22 totalt 2 parkeringsplasser. Dette er parkeringsplasser med bruksrett til Barnehagen.

Eierseksjonssameiet Torshov Torg, gnr. 225 bnr. 241: Parkeringsplass nr. 1-6 totalt 6 parkeringsplasser. Dette er parkeringsplasser med bruksrett til Eierseksjonssameiet Torshov Torg.

Etterspørsel etter parkeringsplasser vil variere og resultere i avvik fra Fordelingsnøkkelen. For å ivareta og i størst mulig grad oppfylle bruksretter i henhold til Fordelingsnøkkelen, vil følgende regler gjelde for overdragelse av sameieandel knyttet til parkeringsplass:

a) Den enkelte sameier i Garasjesameiet kan fritt overdra sin sameieandel sammen med seksjon eller andel i borettslaget, så lenge det ikke hefter bruksrett for noen av de andre Eiendommene på sameieandelen. Oversikt over hvilke parkeringsplasser som det hefter bruksrett ved og til hvilken eiendom følger av bruksrettsplan, jf. vedlegg 1.

b) En sameier i Garasjesameiet som har ervervet sameieandel hvor en av de andre Eiendommene har bruksrett, kan ikke fritt selge eller overdra sin sameieandel sammen med seksjon eller andel i borettslaget.

   Før salg av sameieandel må det avklares om eier av seksjon eller andelseier i sameiet/borettslaget/barnehagen i eiendommen som har bruksrett til den aktuelle plassen, ønsker å kjøpe sameieandelen. Sameier som ønsker å selge plikter derfor å henvende seg til styret i Garasjesameiet. Styret skal senest innen 14 dager avklare om det er kjøper til sameieandelen i eiendommen som har bruksrett til denne, samt gi tilbakemelding til sameier som ønsker å selge.

   Et salg i henhold til denne bestemmelse skjer til markedspris. Dersom det er flere som ønsker å kjøpe sameieandelen i eiendommen som har bruksrett, kan selgende sameier beslutte at sameieandelen selges til høystbydende. Dersom selgende sameier er uenig i om høyeste bud reflekterer markedspris har han rett til å legge sin seksjon / andel i borettslag sammen med sameieandelen ut for salg i det åpne markedet. Sameier er forpliktet til å motta bud slik at pris for sameieandelen kommer frem. Når bud er mottatt skal selgende

sameier igjen fremlegge sameieandelen for sameier med bruksrett hvorpå disse har forkjøpsrett på like betingelser.

For å forenkle avklaringsprosessen kan styret ved behov utarbeide en interessentliste for parkeringsplasser i Garasjesameiet.

Dersom det ikke er kjøper til sameieandelen i eiendommen som har bruksrett, står selgende sameier fritt til å selge sameieandelen sammen med seksjon eller andel som sameieandelen er knyttet til, eller til eier av seksjon eller andel i borettslaget blant Eiendommene for øvrig til markedspris eller høystbydende. Selgende sameier plikter i så fall å gjøre kjøpende sameier kjent med denne vedtektsbestemmelsen, og at tilsvarende vil gjelde ved et eventuelt fremtidig salg av sameieandelen.

c) Dersom en sameier selger eller overdrar seksjon eller andel i borettslaget og flytter fra en av Eiendommene uten samtidig å overdra sin andel i Garasjesameiet, kan Garasjesameiet når som helst senere kreve at vedkommende selger sin sameieandel til kjøper i en av Eiendommene, dog slik at de begrensninger som følger av b) ovenfor også gjelder ved et slikt salg. Salg skal i så fall skje til markedspris eller til høystbydende ved flere interessenter.

d) Dersom en sameier i Garasjesameiet ønsker å selge sin sameieandel, men det ikke finnes kjøpere blant Eiendommene, kan sameieandelen selges til kjøper som ikke har tilknytning til Eiendommene etter samtykke fra styret. Ved samtykke fra styret vil det være forkjøpsrett for Eiendommene ved et videresalg til markedspris. Styret kan også sette ytterligere vilkår for samtykke, herunder stille vilkår knyttet til tilbakekjøpsrett.

§ 7 Fordeling og betaling av drifts- og vedlikeholdskostnader

Kostnader med Garasjeeiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring
b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
c. energikostnader til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg mv
f. renhold av fellesarealer
g. kostnader ved forretningsførsel
h. eiendomsskatt og kommunale avgifter.
i. Garasjeport
j. Portåpner/GSM Key eller tilsvarende
k. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
l. Oppmerking av p-plasser

Plikt til kostnadsdekning i henhold til det foregående begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass, bod og bnr. 481 (barnehagen) er overlevert.

Det skal innbetales et akontobeløp fastsatt av styret i Garasjesameiet til dekning av de årlige drifts- og vedlikeholdskostnadene. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive sameierne, eller til eierseksjonssameiet eller borettslaget. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet eller borettslaget så skal eierseksjonssameiet/borettslaget kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

For kostnader som ikke blir betalt ved forfall betales den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

§ 8 Ordinært sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver sameier i Garasjeeiendommen har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge årsrapport fra styret til orientering og regnskap.

Styret kan beslutte å holde årsmøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte. For gjennomføring av slikt årsmøte gjelder følgende:

1. Samtlige sameiere skal gis mulighet til å delta i behandlingen av sakene. Styret kan fastsette nærmere krav til gjennomføringen av deltakelsen og stemmegivning, herunder tillate bruk av forhåndsstemme.

2. Forretningsfører, revisor og eventuell daglig leder skal gis mulighet til å uttale seg om aktuelle saker.

3. Styreleder, eller annen møteleder som årsmøtet velger, skal sørge for at det føres protokoll som undertegnes elektronisk.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Årsrapport legges frem til orientering
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Innkallingen kan sendes elektronisk. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ved avstemninger i sameiermøtet regnes flertallet etter sameierbrøken. Styret i det enkelte eierseksjonssameie og borettslaget representerer sine eiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for eierseksjonssameie og borettslaget har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie/borettslag. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeeiendommen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over Garasjeeiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeeiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7. Styret kan beslutte å holde ekstraordinært årsmøte uten fysisk oppmøte, herunder ved bruk av digitale møteapplikasjoner, telefon- eller videomøte eller på annen betryggende måte på samme måte som for ordinære årsmøter.

§ 10 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-6 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets medlemmer skal fortrinnsvis velges som følger:

1 styremedlem velges fra Lille Sandakerveien 14 AS (Bygg A), gnr. 225 bnr. 476.
1 styremedlem velges fra Borettslaget Sandakerveien 16 oppgang B og E (Bygg B), gnr. 225 bnr. 477, gnr. 225 bnr. 479.
1 styremedlem velges fra Myrenskvartalet Borettslaget (Bygg C), gnr. 225 bnr. 478
1 styremedlem velges fra Næringseiendom / seksjon Barnehage), gnr. 225 bnr. 481
1 styremedlem velges fra Eierseksjonssameiet Torshov Torg, gnr. 225 bnr. 241

Styrets medlemmer skal fortrinnsvis velges blant styremedlemmer for de enkelte eiendommene som har sameieandeler i Garasjeeiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. §13.

Styret skal blant annet:
- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.

- Representer Garasjesameiet utad.
- Samarbeide med de øvrige boligsameiene og borettslaget i prosjektet Myrenskvartalet, samt Sameiet Myrenskvartalet Fellesareal i saker av felles interesse.
- Se til at Garasjeeiendommen til enhver tid holdes betryggende forsikret

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer. I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

Styret har myndighet til å godkjenne salg av parkeringsplassene i tråd med vedtektene.

§ 11 Ordensregler

Garasjesameiet styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av Sameiets formål.

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til Garasjeeiendommen bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

§ 12 Diverse bestemmelser

Ved salg av boliger med tilhørende sameieandel i Garasjesameiet plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameieren disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm, administrasjon mv. dekkes av den enkelte sameier. Strøm betales etter målt forbruk og sameier må selv betale etableringsgebyr for tilgang til abonnementsløsning.

§ 14 HC-plasser

Visse parkeringsplasser i Garasjeeiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser) slik det kommer frem av vedlegg 1.Sameierne er kjent med at dersom en sameier i Garasjesameiet med rett til bruk av parkeringsplass har behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig, kan styret pålegge en annen sameier med HC-plass uten dokumentert behov å stille sin plass til disposisjon. Bruksoverlatingen skal skje ved at sameier med behov for HC-plass bytter til seg HC-plassen. Det er et vilkår at vedkommende med behov for HC-plass kan dokumentere at han eller hun på grunn av nedsatt funksjonsevne har HC-bevis fra kommunen til eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Garasjesameiet behandler eventuelle henvendelser som gjelder ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen. Styret skal legge vekt på alminnelige rimelighetsbetraktninger og likeverdighet ved pålegg om ombytting av parkeringsplass.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer ved bytte, f.eks. at den som må bytte fra seg sin tilrettelagte parkeringsplass med etablert ladestasjon for el-bil kan kreve at det etableres ladestasjon på plassen som det byttes til og at kostnadene til dette bæres av den som får byttet til seg en tilrettelagt plass.
Det er et begrenset antall HC–plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC-plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 15 Kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

§ 16 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Garasjesameiet

Inntil hele prosjektet er ferdigstilt vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til alle sameierne har overtatt og grunnbokshjemmel er tinglyst.

1. Utbygger vil eie og disponere fritt over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg. Utbygger har også rett til å overdra sameieandeler knyttet til eventuelle usolgte parkeringsplasser til selskap for utleievirksomhet i påvente av salg til leilighetseiere i Myrenskvartalet. Salg eller utleie skal fortrinnsvis skje til leilighetseiere i Myrenskvartalet.

2. Representanter fra utbygger vil inneha styrevervene i Garasjesameiet frem til Myrenskvartalet er ferdigstilt, sameierne har overtatt sameieandeler og grunnbokshjemmel er tinglyst. Styret vil forvalte Garasjesameiet interessert vegne av sameierne i denne perioden.

   Etter hvert som de tilknyttede eierseksjonssameierne eller borettslaget ferdigstilles kan styret suppleres med representanter fra disse.

3. Leilighetene i Myrenskvartalet inklusive parkeringsplasser og boder ferdigstilles og overtas etappevis av sameiene/borettslaget. Ved overtakelse skal det normalt gås en befaring mellom styret i Garasjesameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Garasjesameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte seksjonssameier/borettslag og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted). Bod og parkeringsplass overtas samtidig med leilighetene. Bod og parkeringsplass anses som

overtatt selv om hjemmel ikke er overskjøtet.

4. Kostnader som direkte knytter seg til Garasjeeiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm, har utbygger etter overtakelse rett til å viderefakturere sameierne iht. pro & contra avregning.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser går denne bestemmelsen foran.

ORDENSREGLER
FOR
Myrenskvartalet Borettslag

30/9-20

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Ikke søle unødvendig med slik at det er til sjenanse for de under.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelbrønnene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

El sparkesykler skal parkeres utenfor fellesområdene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Henviser til ordensregler utarbeidet av sameiet for fellesområdene.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Det er ikke tillatt å lufte hunder i bakgård og fellesareal.

7. Andre bestemmelser

Det er etablert avtale med et trappevaskfirma. Trappene vaskes regelmessig.

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk og gas grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Ordensregler for takterrassen i Myrenskvartalet

Takterrassen skal være et sted der alle beboere i Myrenskvartalet skal kunne trives. Takterrassen skal derfor ikke brukes på en måte som er til sjenanse for andre, eller stenger andre ute fra å bruke den. Når man er på takterrassen, skal det tas hensyn til andre tilstedeværende på taket og til nærliggende naboer. Det skal under ingen omstendigheter kastes noe over kanten av takterrassen, eller settes glass, flasker eller lignende på rekkverket.

1. **Bruksrett**

Det er kun beboere i Sandakerveien 16A-16F som har bruksrett på takterrassen i Myrenskvartalet. Det er lov å ha med seg gjester på takterrassen, men ingen utenforstående skal bruke terrassen uten følge av en beboer.

2. **Ro**

Ved bruk av takterrassen skal all støyende aktivitet som musikk, sang og lignende opphøre kl. 21.00 hver dag. Det skal være absolutt ro på taket fra kl. 23.00 hver dag.

3. **Selskaper**

Det skal som hovedregel ikke avholdes sammenkomster på takterrassen som er så store at de begrenser andre beboeres samtidige bruk av taket. Hvis en beboer ønsker å ha en sammenkomst med over ti personer skal dette søkes om til styret i Myrenskvartalet Fellesareal minst tre arbeidsdager i forkant av sammenkomsten. Søknad skal sendes til: myrenskvartalet@styrerommet.no.

Styret vil vurdere søknader basert på hvorvidt det er godkjent andre sammenkomster på takterrassen samtidig. Avslag kan gis hvis sammenkomstene det er søkt om til sammen okkuperer for mye av taket. Utover det gjelder førstemann-til-mølla-prinsippet.

Beboere som får innvilget søknad om selskap på takterrassen er pliktige til å sende ut nabovarsel på Myrenskvartalet Fellesareal sin facebook-side i forkant av sammenkomsten. Nabovarselet skal inneholde hvor lenge sammenkomsten skal vare og et telefonnummer som ansvarlig festhaver kan nås på om selskapet blir for støyende.

Godkjente sammenkomster skal i alle tilfeller forholde seg til de øvrige reglene for bruk av takterrassen.

4. **Alkoholforbruk**

Det er tillatt å nyte alkohol på takterrassen, men man skal ikke være synlig beruset. Takterrassen skal kunne benyttes av alle, både barn og voksne.

5. **Åpen flamme**

Av brannvernhensyn er det forbudt å grille, røyke, anvende stearinlys, fyre opp fyrverkeri, stjerneskudd eller anvende andre former for åpen ild på takterrassen.

6. **Parasoller**

Det er ikke lov å anvende parasoller eller lignende på takterrassen. Dette grunnet fare for at parasollene tas av vinden.

Oslo September 2021

7. Møblement

Det er satt ut ni parkbord på takterrassen. Disse skal stå fordelt på de fire pergolaene. Det skal være to parkbord på hver pergola, med unntak av hjørnepergolaen hvor det skal være tre parkbord.

Det er lov å flytte parkbordene ut på gresset og rundt på taket, men de skal flyttes tilbake til pergolaen de ble hentet fra ved endt bruk. Av sikkerhetshensyn skal parkbord aldri settes helt inntil rekkverket da små barn ofte er på takterrassen.

Det er lov å anvende egne møbler på takterrassen, men disse skal ryddes bort ved endt bruk. Det er ikke lov å lagre egne møbler eller andre gjenstander på takterrassen.

8. Orden på takterrassen

Takterrassen skal holdes ryddig og fri for avfall. Hver enkelt beboer er ansvarlig for å rydde opp umiddelbart etter å ha brukt takterrassen. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring vil ansvarlig bruker bli belastet rengjøringskostnaden. Når man forlater takterrassen, skal den etterlates i samme stand som man ønsker å finne den i.

9. Skader og hærverk

Dersom det oppdages skader på møbler, vegger, rekkverk eller beplantning på takterrassen skal styret informeres. Skader eller hærverk forvoldt av beboere eller deres gjester kan medføre erstatningsansvar for ansvarlig beboer.

10. Dyrehold

Dyr skal ikke luftes på takterrassen.

11. Kontakt

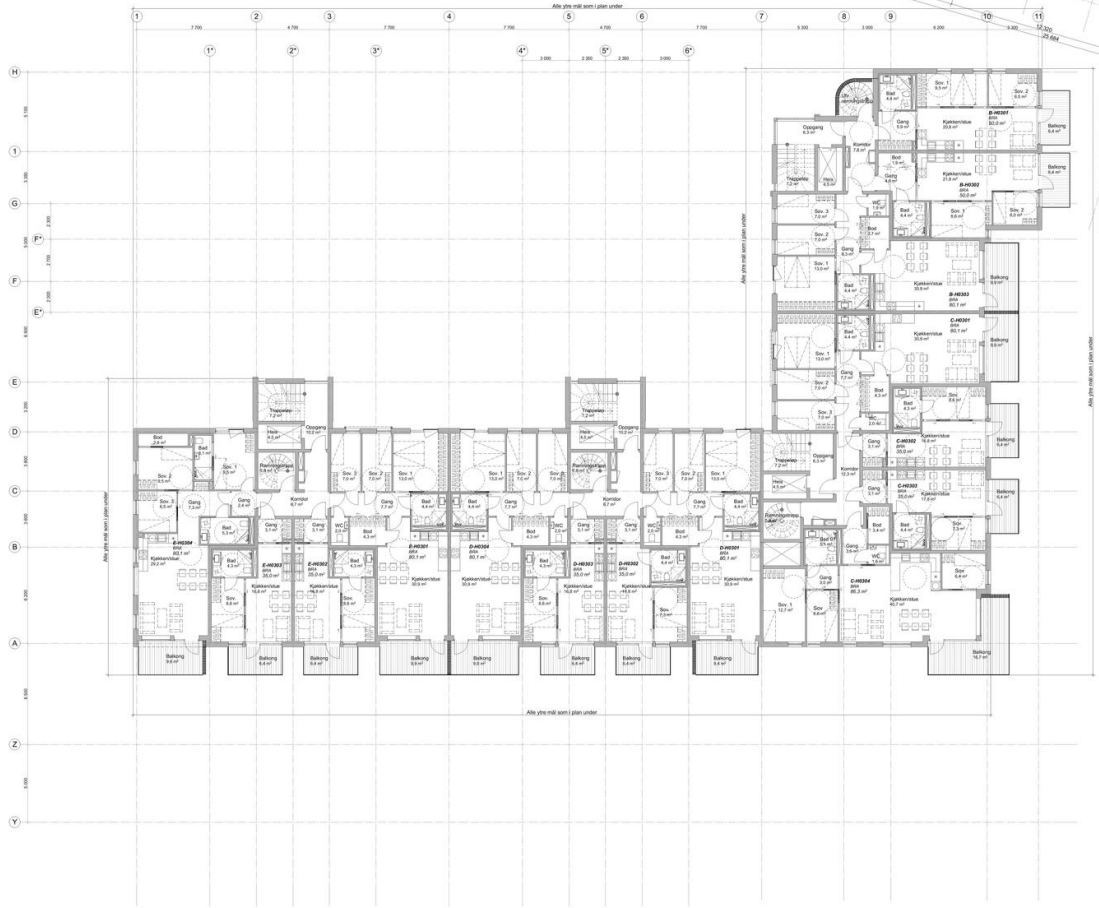
Ved eventuelle spørsmål knyttet til bruk av takterrassen, eller til ordensreglene, kan styret nås på e-post: myrenskvartalet@styrerommet.no.

Ved akutte forespørsler kan styremedlemmene nås på telefon:

- Tarald Gulseth Berge, tlf: 995 69 666
- Per Ståle Aasen, tlf: 900 18 981

Oslo September 2021





Plan 3. etasje

TEGNINGSNR. A20-03

REV.

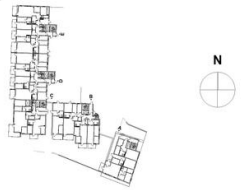
HENT Eiendom AS

Myrenskvartalet

Nybygg - boligblokk

Gnr/Bnr: 225/232 Sandakerveien 16 A-E , 0473 Oslo

LOKALISERING

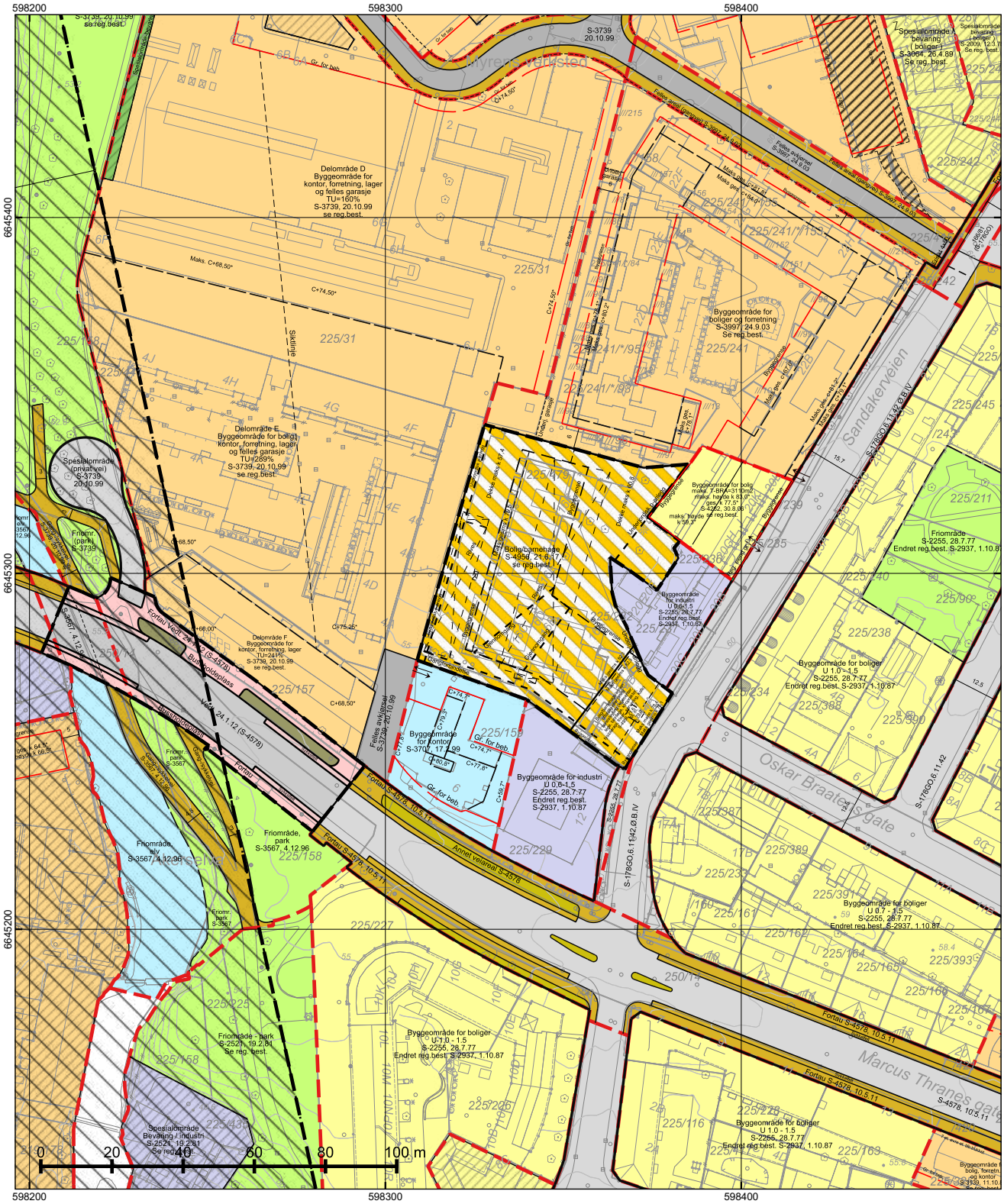


DYRØ & MOEN ARKITEKTER

Dyrø og Moen AS Arkitekter MNAL
Hovfaret 4, 0275 Oslo ● + 47 23 32 74 70 ● post@dmarkitekter.no

Plan 3. etasje

PROSJEKT	TEGN.	KNTR.	TEGNINGSNR.	REV.
17-744	PT	MPH	A20-03	
STATUS: SØKNADSTEGNINGER	MÅL (A1->A3=50%): 1:150 (A1)	DATO: 02.08.2017		



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

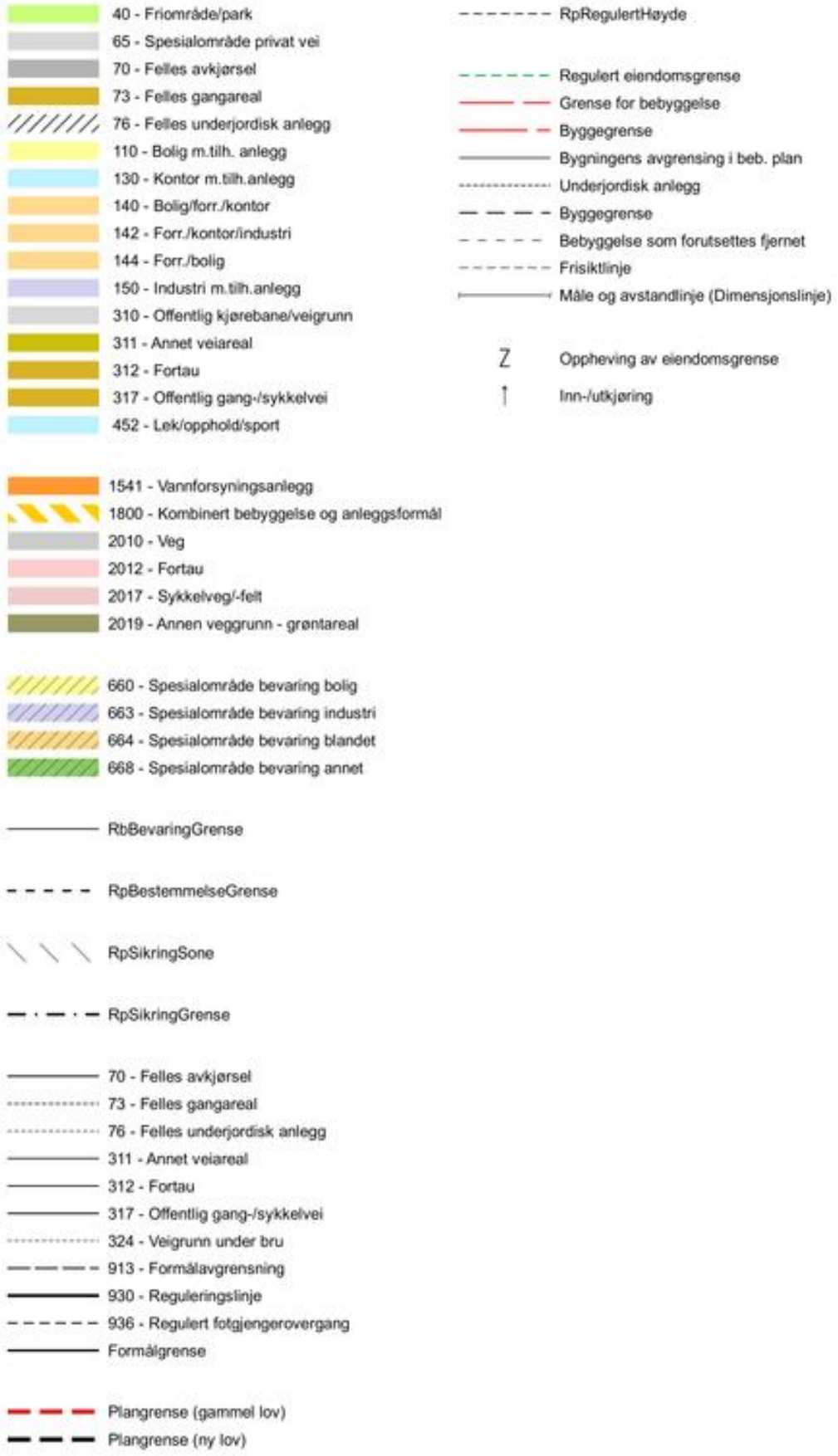
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335234/ 86532486
Deres ref.: 43200/ LIWO@MSNOP
Adresse: SANDAKERVEIEN 16D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/478

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

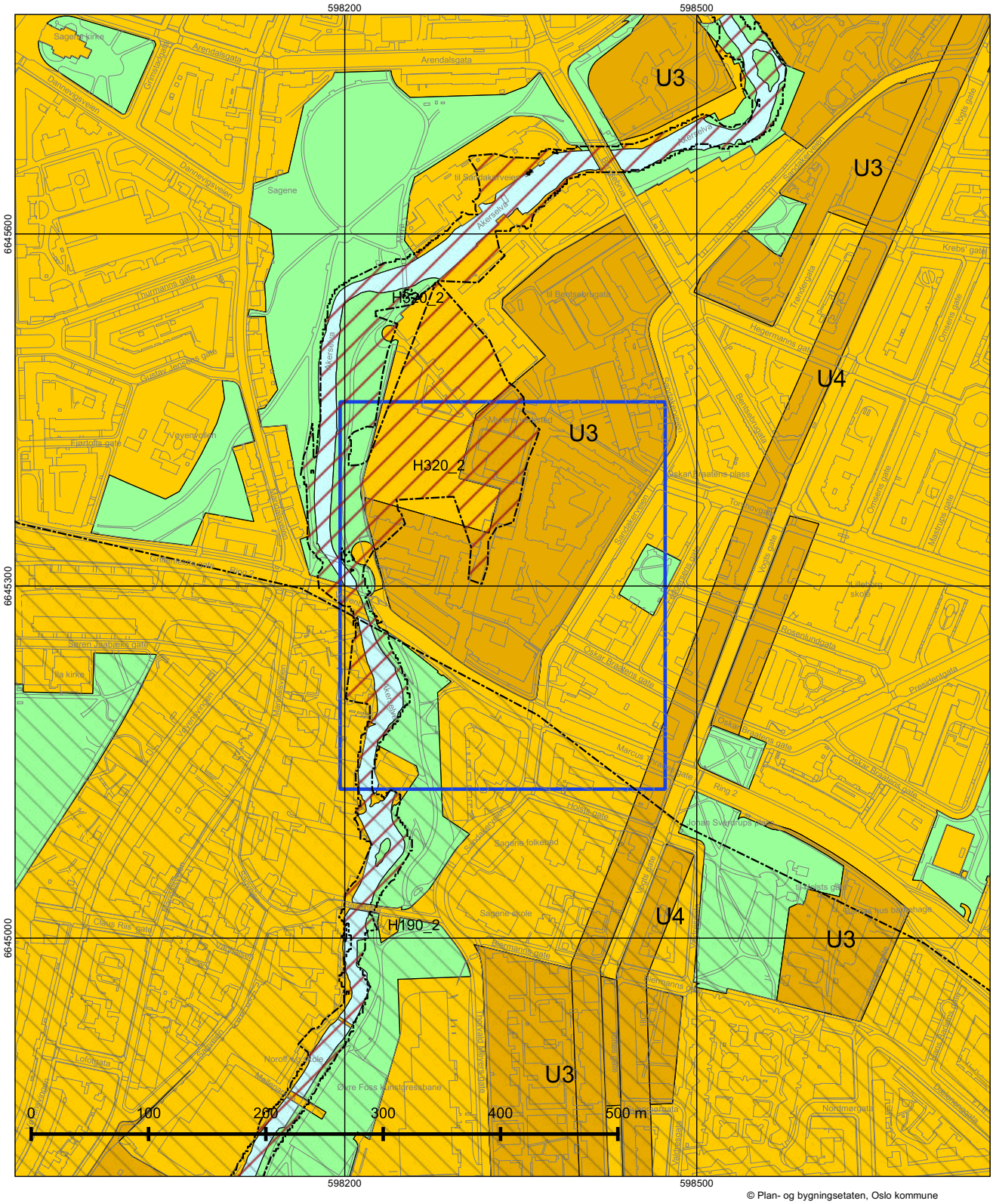
Dato: 12.05.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335234/ 86532486
Deres ref.: 43200/ LIWO@MSNOP
Adresse: SANDAKERVEIEN 16D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/478

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335234/86532486
Deres ref.: 43200/ LIWO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Oslo

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.09.2021
	201700053 - 183 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Falah Issa	

Adresse:	SANDAKERVEIEN 14 - 18	Eiendom:	225/232/0/0
Tiltakshaver:	SANDAKERVEIEN 16 AS	Søker:	HENT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Sandakerveien 14 - 18

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for hele tiltaket mottatt 26052021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700053			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Takhager	L101 A	21.12.2017	14/17
Bygg A - Fasader Sørvest og Sørøst	A40-01	21.12.2017	14/34
Bygg A - Fasade Nordvest	A40-02	21.12.2017	14/35
Situasjonsplan 1	D01	15.02.2018	20/5
Situasjonsplan 2	D02	15.02.2018	20/6

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Rekvirent;
Torshov Torg as
c/o Fredensborg Bolig AS
Stensberggata 27
0170 OSLO Orgnr.993 378 097

Doknr: 2548320 Tinglyst: 05.06.2020
STATENS KARTVERK

Erklæring

Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.225 bnr.232 (fellesareal)
gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.225 bnr.477 snr.6 og 7,
gnr.225 bnr. 478 og
gnr.225 bnr.479 snr.1 og 4
rett til å bruke og vedlikeholde markterrasser på vår eiendom iht prosjektert tiltak, vist på utsnitt her.
Rettighetshaverne plikter å drifte og vedlikeholde markterrassene og har alt ansvar
for omkostninger til bruk og vedlikehold.

Bruksretten utelukker ikke at eieren av gnr.225 bnr.232 har rett til å bruke arealet; bruksretten er følgelig ikke eksklusiv, men bruksretten kan ikke gis til andre enn eierne av gnr.225 bnr. 477 snr.6 og 7,
gnr.225 bnr. 478 og gnr.225 bnr.479 snr.1 og 4.
Ved evt reseksjoneringer av de seksjoner som har rettighet her, vil dette også gjelde de nye seksjonsnumrene som erstatter de seksjoner som gis rettighet i denne erklæring.

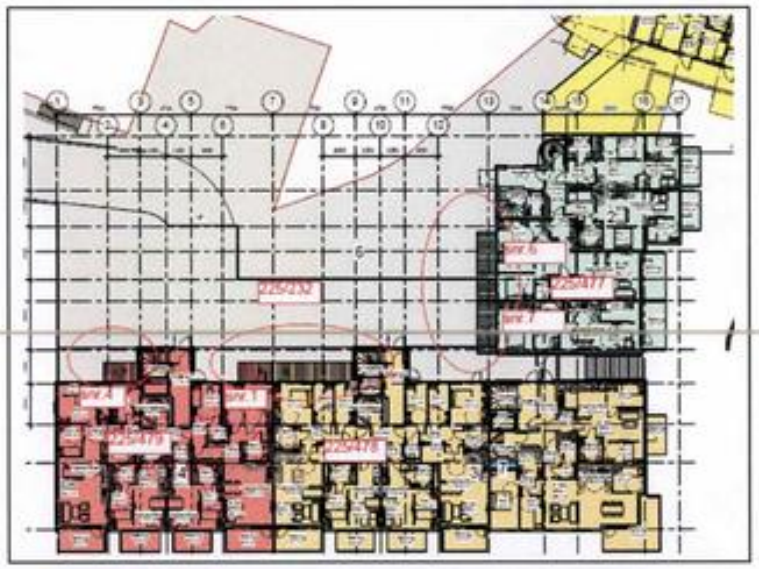
Alle rettigheter plikter til drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Oslo Kommune.

Oslo, 22/2-2020

Som hjemmelshaver til eiendommen gnr 225 bnr 232, 477, 478 og 479 i Oslo kommune
Torshov Torg as, Orgnr.993 378 097

v/Tollef Svenkerud

v/ Anders Teigen Gregersen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 2275924 Tinglyst: 27.03.2020
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 201915194

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 225/232, 237, 241, 476, 477, 478, 479, 480, 481

1. GANGATKOMST:
   Gnr. 225 bnr. 481 skal ha rett til gangadkomst via heis/trapperom til gnr. 225 bnr. 478 og 479 for tilgang til felleseiendom gnr. 225 bnr. 480.

   Gnr. 225 bnr. 476 skal ha rett til gangadkomst gjennom korridor i U1 over gnr. 225 bnr. 477 for tilgang til felleseiendom gnr. 225 bnr. 480.

   Gnr. 225 bnr. 480 skal ha rett til gangadkomst via heis/trapperom til gnr. 225 bnr. 477, 478, og 479 for tilgang mellom de to teigene eiendommen består av.

   Gnr. 225 bnr. 477, 478 og 479 skal ha rett til gangadkomst gjennom portrom på gnr. 225 bnr. 476 som vist med grønn farge på kartet.

   Gnr. 225 bnr 480 skal ha rett til gangadkomst gjennom teknisk rom i U2 på gnr.225 bnr. 481 for tilgang til teknisk rom.

   Gnr. 225 bnr. 476 skal ha rett til gangadkomst via heis/trapperom til gnr. 225 bnr. 477, 478 og 479 for tilgang til takhager.

   Allmennheten skal ha rett til å benytte gangforbindelse på gnr. 225 bnr. 232 og gnr. 225 bnr. 476 som vist med gul farge på kartet.

2. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 225 bnr. 241 skal ha bruksrett til kjørbar atkomst i parkeringskjeller gnr. 225 bnr. 480 i plan U2 for tilgang til tinglyste parkeringsplasser.

3. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 225 bnr. 241 skal ha bruksrett til 6 bilparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480

   Gnr. 225 bnr. 476 skal ha bruksrett til 6 bilparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480

   Gnr. 225 bnr. 477 skal ha bruksrett til 6 bilparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480

   Gnr. 225 bnr. 478 skal ha bruksrett til 14 bilparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480

   Gnr. 225 bnr. 479 skal ha bruksrett til 6 bilparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480

   Gnr. 225 bnr. 481 skal ha bruksrett til 2 bilparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480

4. SYKKELPARKERING:
   Gnr. 225 bnr. 476 skal ha bruksrett til 5 sykkelparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480 og 40 sykkelparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 232

   Gnr. 225 bnr. 477 skal ha bruksrett til 5 sykkelparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480 og 43 sykkelparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 232

   Gnr. 225 bnr. 478 skal ha bruksrett til 10 sykkelparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480 og 91 sykkelparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 232

Gnr. 225 bnr. 479 skal ha bruksrett til 5 sykkelparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 480 og 45 sykkelparkeringsplasser på gnr. 225 bnr. 232

5. BODER:
Gnr. 225 bnr. 476 skal ha bruksrett til 24 boder på gnr. 225 bnr. 480

Gnr. 225 bnr. 477 skal ha bruksrett til 22 boder på gnr. 225 bnr. 480

Gnr. 225 bnr. 478 skal ha bruksrett til 48 boder på gnr. 225 bnr. 480

Gnr. 225 bnr. 479 skal ha bruksrett til 24 boder på gnr. 225 bnr. 480

6. FELLESAREAL (PARKERINGSKJELLER):
Gnr. 225 bnr. 480 skal være til felles bruk for gnr. 225 bnr. 476, 477, 478, 479 og 481.

7. FELLESAREAL (UTEAREAL):
Gnr. 225 bnr. 232 skal være til felles bruk for gnr. 225 bnr. 476, 477, 478, og 479.

8. UTEOPPHOLDSAREAL (BARNEHAGE):
Gnr. 225 bnr. 481 skal ha bruksrett til utearealene på gnr. 225 bnr. 232 avsatt til utearealer for barnehagen i byggesak 201700053 som vist med blå farge på kartet.

Allmennheten skal ha rett til å benytte utearealene til barnehagen som ligger på gnr. 225 bnr. 232, utenfor dennes åpningstider.

9. UTEOPPHOLDSAREAL (TAKHAGER):
Gnr. 225 bnr. 477, 478 og 479 skal ha gjensidig rett til bruk av hverandres takhager.

Gnr. 225 bnr. 476 skal ha rett til bruk av takhager på gnr. 225 bnr. 477, 478 og 479.

10. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 225 bnr. 476 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 225 bnr. 232, 237 og 477 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 225 bnr. 477 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 225 bnr. 232, 476, 478 og 480 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 225 bnr. 478 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 225 bnr. 232, 477, 479, 480 og 481 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 225 bnr. 479 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 225 bnr. 232, 478, 480 og 481 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 225 bnr. 480 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 225 bnr. 477, 478, 479 og 481 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 225 bnr. 481 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 225 bnr. 232, 478, 479 og 480 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 225 bnr. 237 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 225 bnr. 476 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

11. UTKRAGENDE BALKONGER
Gnr. 225 bnr. 479 har rett til å ha liggende balkonger over eiendomsgrensen til gnr. 225 bnr. 232.

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823
Datert etter avtale 06.01.2020

Side 3 av 4

12. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 225 bnr 232, 476, 477, 478, 479 480 og 481(ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Sandakerveien gjennom gnr. 225 bnr. 232 og 476 til teknisk rom på gnr. 225 bnr. 480.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
225	**232, 237, 476, 477, 478, 479, 480, 481**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

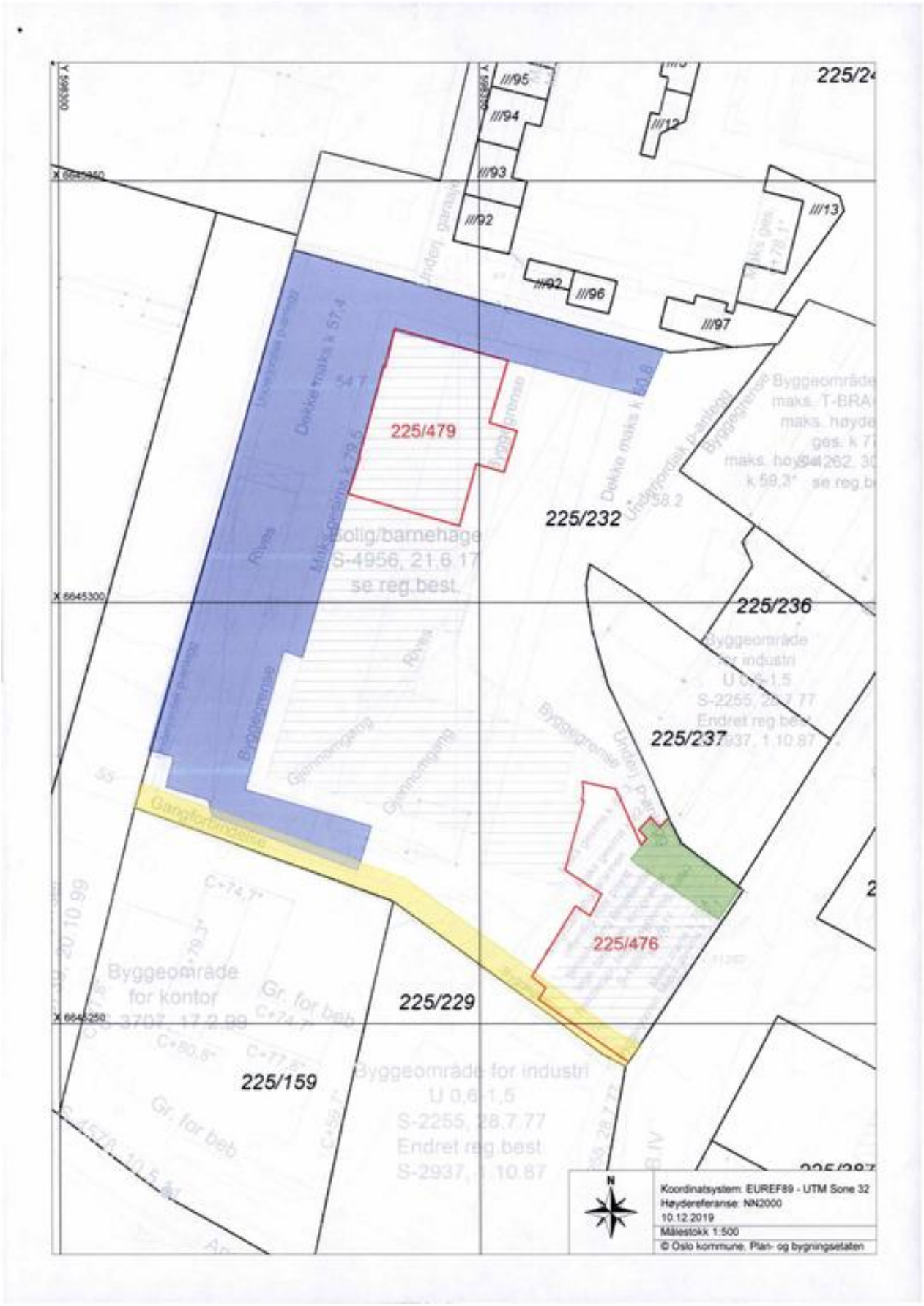
Underskrifter:

For eiend. 225/232, 476, 477, 478, 479, 480, 481: OSLO, [signature] TOLLEF SVENKERUD
Sted Dato Torshov Torg AS Hjemmelshaver orgnr 993 378 097

For eiend. 225/232, 476, 477, 478, 479, 480, 481: OSLO, 17/12-14 [signature] Anders Gregersen
Sted Dato Torshov Torg AS Hjemmelshaver orgnr 993 378 097

For eiend. 225/237: OSLO. [signature] (Styremedl.) ANDREAS FJELL
Sted Dato Sandakerveien 20 C E Borettslaget Hjemmelshaver orgnr 980 430 898

For eiend. 225/237: OSLO, 17/12-14 [signature] Anders Gregersen ERLEND F. WOLD
Sted Dato Sandakerveien 20 C E Borettslaget Hjemmelshaver orgnr 980 430 898


225/479
225/232
225/236
225/237
225/476
225/229
225/159
///95
///94
///93
///92
///96
///97
///13
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
10.12.2019
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Innsender: Advokatfirma Bergli AS
Adresse: Postboks 2075 Vika
0125 Oslo
Org. nr. 914 911 699

Doknr. 263651 Tinglyst 27.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring
Vedrørende gnr. 225 bnr. 232 i Oslo kommune

Det skal etableres en gangforbindelse med minimum 1,5 meters bredde langs tomtegrensen i syd markert med blått på vedlagt kart. Gangforbindelsen går fra Sandakerveien ned til sørvestre hjørne på planområdet. Allmenheten skal kunne ferdes fritt gjennom gangforbindelsen.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på eiendommen gnr 225 bnr 232 i Oslo kommune på egne og fremtidige eieres vegne. Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

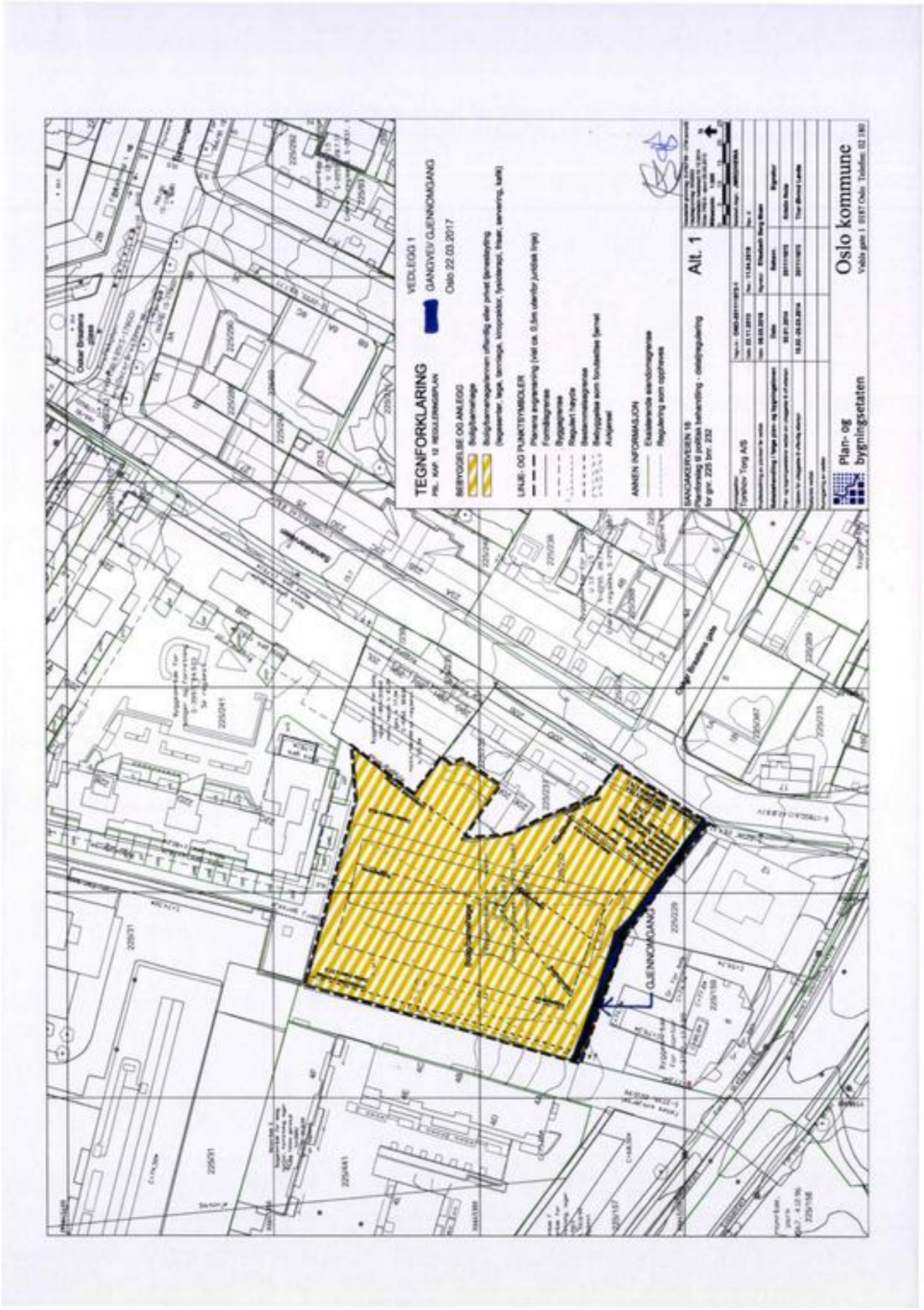
Oslo, den 23/3-17

Hjemmelshaver: Torshov Torg AS, org. nr 993 378 097

Knut Bunde

Odd-Erik Bunde

Vedlegg: Kart


TEGNFORKLARING
VEDLEGG 1
GANGVEI/ GJENNOMGANG
Oslo 22.03.2017
Alt. 1
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

nr. 6723 / 19 65.
avskrift 28. april

Overenskomst

Mellom P. Schreiner sen. & Co. A/S (Schreiner) som eier av Marcus Thranesgt. 2 og 6, og A/S Vivat som eier av Sandakerveien 16, er idag inngått sådan overenskomst:

1. Schreiner og A/S Vivat er i prinsippet enige om at grensene mellom de to eiendommer Marcus Thranesgt. 2 og 6 og Sandakerveien 16 går etter de linjer som stukket ut av Oslo Oppmålingsvesen etter Vivats rekvisisjon av 19/8-1964. Vivat sörger for at målebrev i henhold hertil blir utferdiget.

2. Når de ovenfor nevnte grenser legges til grunn, blir resultatet at en mindre del av en av de bygninger som er bygget på Vivats eiendom - i virkeligheten ligger på Schreiners grunn. Schreiner samtykker i at denne bygning blir stående uten vederlag av noen art så lenge Vivat måtte önske det. Skulle bygningen bli revet, godtar Vivat å respektere de grenser man i pkt. 1 er blitt enig om å godta.
Alle omkostninger som Schreiner måtte få hvis selskapet önsker å flytte sin vegg e.l. ut til grenselinjen når A/S Vivats bygning eventuelt en gang blir revet, er A/S Vivat uvedkommende.

3. I henhold til overenskomsten av 10/8-1943 mellom Schreiner og Vivat fikk Vivat rett til å före kloakkledning over Marcus Thranesgt. 6. I forbindelse med Schreiners nybygg i 1964 ble ledningen omlagt og omkostningene hermed skal bli dekket av Vivat. Partene er hermed enige om at ytterligere omkostninger vedrörende ledningen som skyldes Schreiners eventuelle disposisjoner over sin eiendom, er Vivat uvedkommende. Blir det imidlertid aktuelt med omlegging av ledningen som följe av bygging e.l. på Vivats eiendom, blir omkostningene hermed å dekke av Vivat. Skulle det komme krav fra kommunen om omlegging av ledningen uten at dette skyldes omstendigheter som er nevnt ovenfor, blir mulige omkostninger å fordele etter de vanlige regler for refusjon.

4. Nærværende overenskomst blir å tinglyse vedrörende de respektive eiendommer.

5. Overenskomsten er utferdiget i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

O s l o, den 20/2-1965.

P. Schreiner sen. & Co. A/S
Chr. Anker (sign.) E. Anker (sign.)

A/S Vivat W.Mohn (sign.)
P.Holm-Johannessen (sign.)

1. Vedlegg: Firma-attest den 27. april 1965 for P. Schreiner & Co, Aktieselskapet, reg. den 31. desember 1931 at selskapets styre er Erik Anker, Christian Anker, formann, og John Anker, at selskapets firma tegnes av styrets formann i forbinnelse med ett av de øvrige styremedlemmer, samt at kollektiv prokura er meddelt Erik Anker, Christian Anker John Anker, Ludvig Nygaard, Rolf Aass, Jens Askim og Knut Valderhaug, to i forening.

2. Firma-attest den 12. mars 1965 for A/S Vivat, reg. den 25. august 1938 at selskapets styre er Christian Monsen, formann, Per Holm-Johannessen, Willy Mohn og Esther Monsen, At selskapets firma tegnes av formannen alene eller av to av de øvrige styremedlemmer i fellesskap.

ERKLÆRING Bp. 4459 / 19 65
avskrift 16. mars

I henhold til overenskomst av 20/2 65 mellom P. Schreiner sen. & Co. A/S, (Schreiner), som eier av Marcus Thranesgt. 2 og 6, og A/S Vivat, som eier av Sandakerveien 16, er partene blitt enige om å tinglyse nedenstående erklæring som heftelse på Marcus Thranesgt. 2 og 6 og Sandakerveien 16. Heftelsen kan ikke avlyses uten Oslo Vann- og Kloakkvesens samtykke.

P. Schreiner sen. & Co. A/S, som eier av Marcus Thranesgt. 2 og 6, gir herved A/S Vivat, eier av Sandakerveien 16, rett til å føre kloakkledning over Marcus Thranesgt. 2 og overvannsledning over Marcus Thranesgt. 6.

Fremtidige, særlige ulemper som kloakkledningen eller overvannsledningen måtte påføre Schreiner, blir erstattet av A/S Vivat. Omkostninger vedrørende ledningene som måtte skyldes disposisjoner over egen eiendom iverksatt av Schreiner, er A/S Vivat uvedkommende. Omkostninger som måtte skyldes disposisjoner iverksatt av A/S Vivat, blir å dekke av A/S Vivat. Omkostninger som måtte oppstå ved eventuelle disposisjoner iverksatt fra kommunens side, uten at dette skyldes omstendigheter som er nevnt ovenfor, blir å fordele etter de gjeldende regler for refusjon.

Eierne er solidarisk ansvarlige for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

Hermed blir erklæring, datert 10/8-1943, mellom de samme parter å avlyse som heftelse på Marcus Thranesgt. 6 og Sandakerveien 16.

Oslo, den 20/2 1965.

Eier av
Matr. nr. 2 og 6 Marcus Thranesgate.
P. Schreiner sen. & Co. A/S

Eier av
Matr. nr. 16 Sandakerveien.
A/S VIVAT

Vedlegg:Firma-attest den 27. august 1964 for P. Schreiner Sen & Co. Aktieselskap, reg. den 31. desember 1931 at selskapets styre er Erik Anker, formann, Christian Anker og John Anker, at selskapets firma tegnes av styrets formann sammen med ett av de øvrige styremedlemmer, samt at kollektiv prokura er meddelt Erik Anker, Christian Anker, John Anker, Ludvig Nygaard, Rolf Aass, Jens Askim og Knut Valderhaug, to i forening.

Vedlegg:Firma-attest den 12. mars 1965 til A/S Volvat, reg. den 25. aug. 1938 at selskapets styre er Christian Monsen, formann, Per Holm-Johannessen, Willy Mohn og Esther Monsen, at selskapets firma tegnes av formannen alene eller av to av de øvrige styremedlemmer i fellesskap.

Gnr. 473/4 Bnr 53
Ekspedert 19/3

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 16
Sandaker gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 17/3 1953

G. Gundersen
Skjøteinnehaver.

G. Gundersen
Eier



Velkommen til

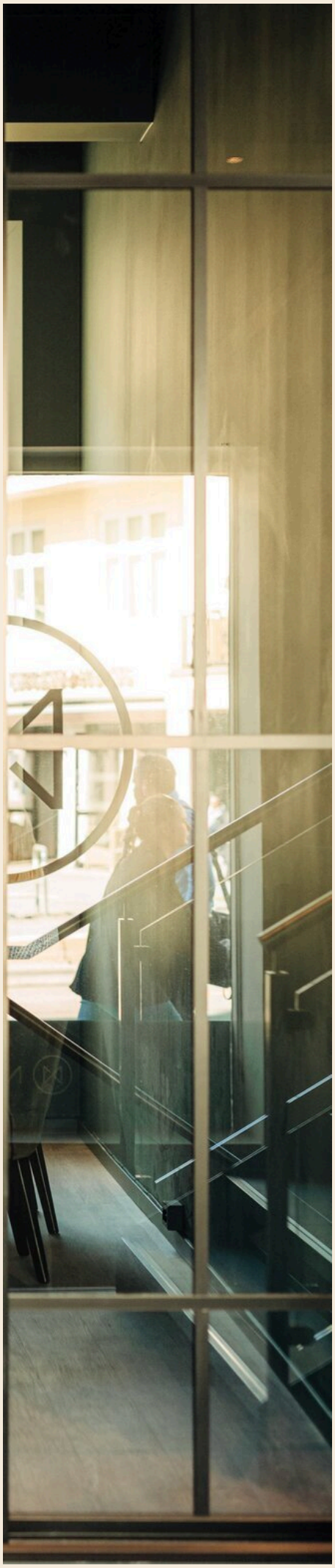
Nordvik Lørenskog

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 hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, 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.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



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: 65-0117/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sandakerveien 16D 0473 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 478 (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:

Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
silje@nordvikbolig.no
918 60 848