

Bentsebrugata 16G



Velkommen til

Bentsebrugata 16G



Salgsoppgaven produsert 8. januar 2026

Attraktivt på Torshov!

Delikat & attraktiv leilighet m/solrik balkong mot frodige grøntarealer | Separat kjøkken| VV/Fyring/nett ink| Ingen dok.avg

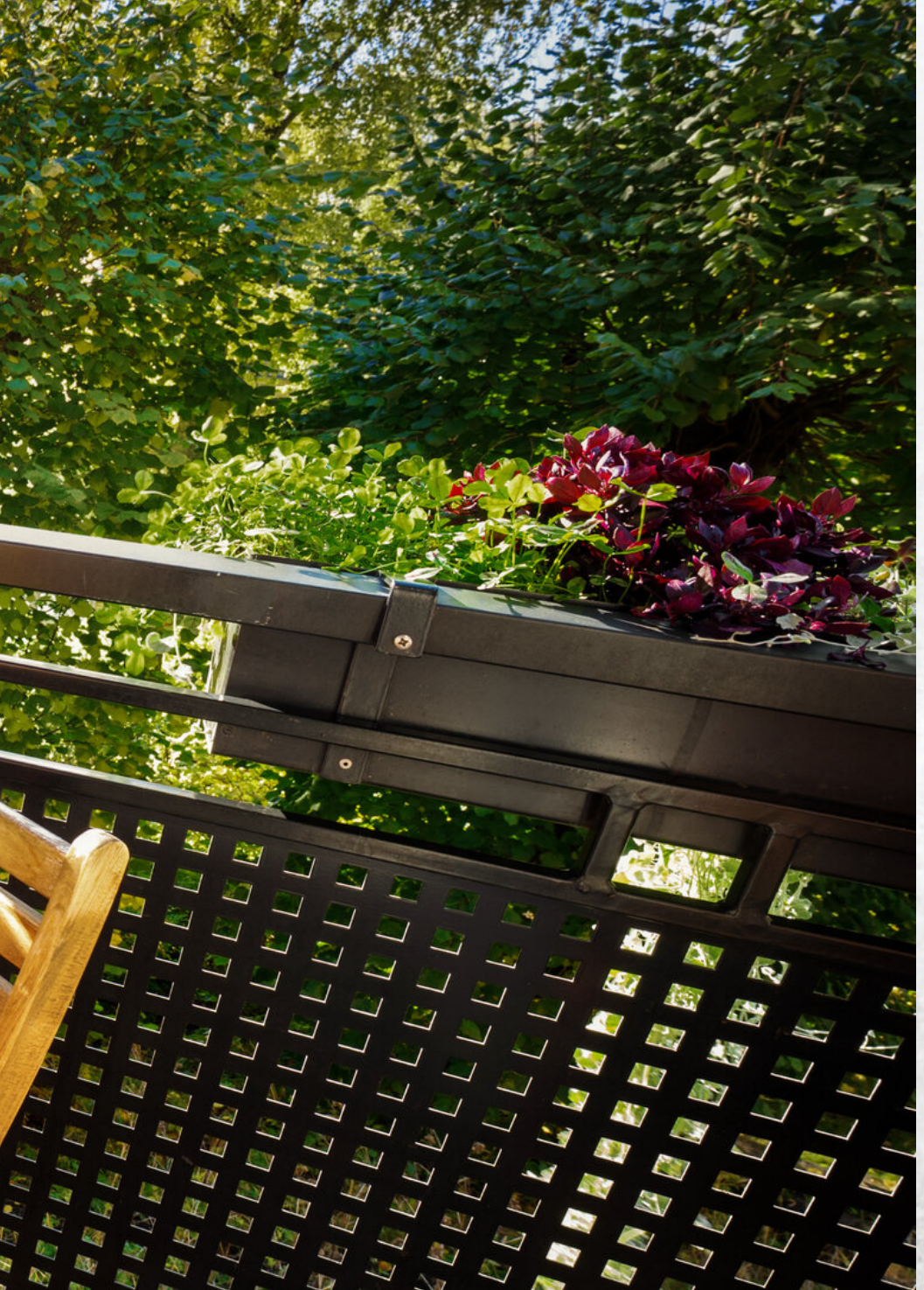
Prisantydning	5 090 000,-
Fellesgjeld	283 800,-
Omkostninger	9 786,-
Totalpris	5 383 586,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 889,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1938

Ansvarlig megler	Malin Hveem
Telefon	958 44 243
E-post	m.hveem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bentsebrugata 16G!

En lys & sjarmerende 2-roms leilighet i et av Torshovs mest sjarmerende gårder fra 1938. Leiligheten har en meget attraktiv intern beliggenhet innerst i veien & balkongsiden vender mot frodige grøntarealer m/hyggelig utsyn mot nabolaget.

Boligen har en gjennomgående god standard & planløsning m/ store vindusflater, god takhøyde & stukkatur som gir den et klassisk preg sammen m/innslag av teglstein.

Her bor du meget sentralt m/kort vei til alt!

Høydepunkter:

- Lys & attraktiv 2-roms m/Akerselven som nærmeste nabo
- Solrik balkong m/gode solforhold mot frodige grøntarealer
- God intern beliggenheten i brl.
- Gjennomgående & godt m/lys
- Separat kjøkken
- Varmtvann/fyring/internett ink.
- Ingen dok.avg
- 2 boder og godt m/lagringsplass
- Kort vei til alt!

Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	3 kvm

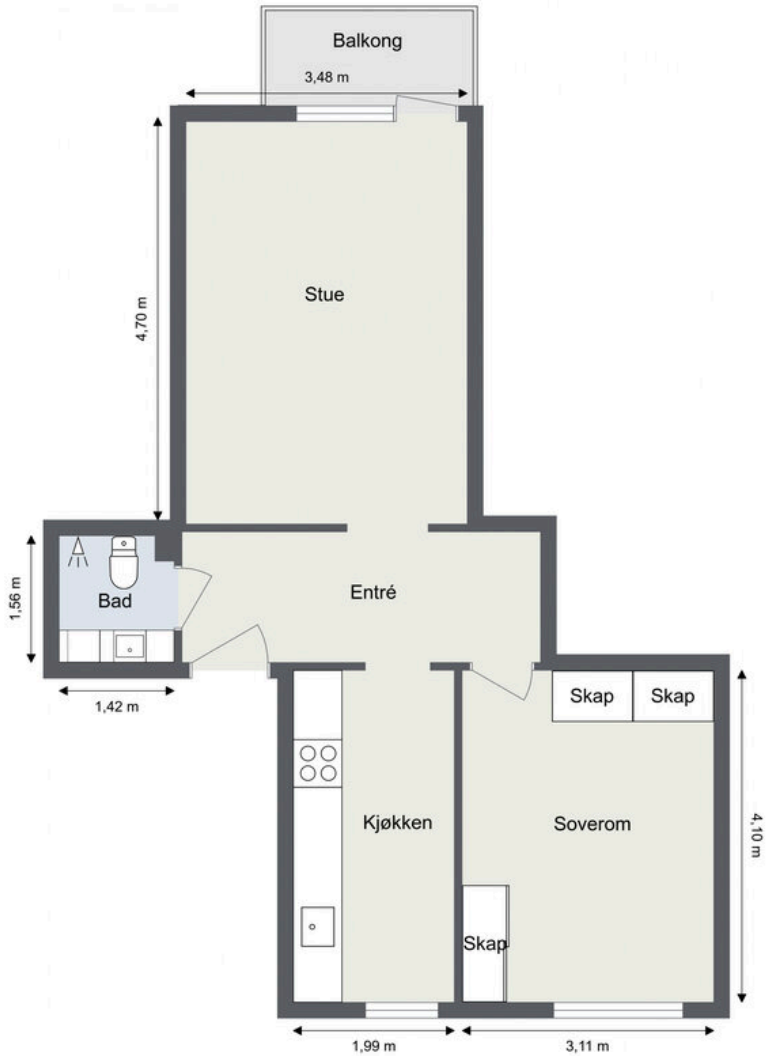
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue og soverom.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

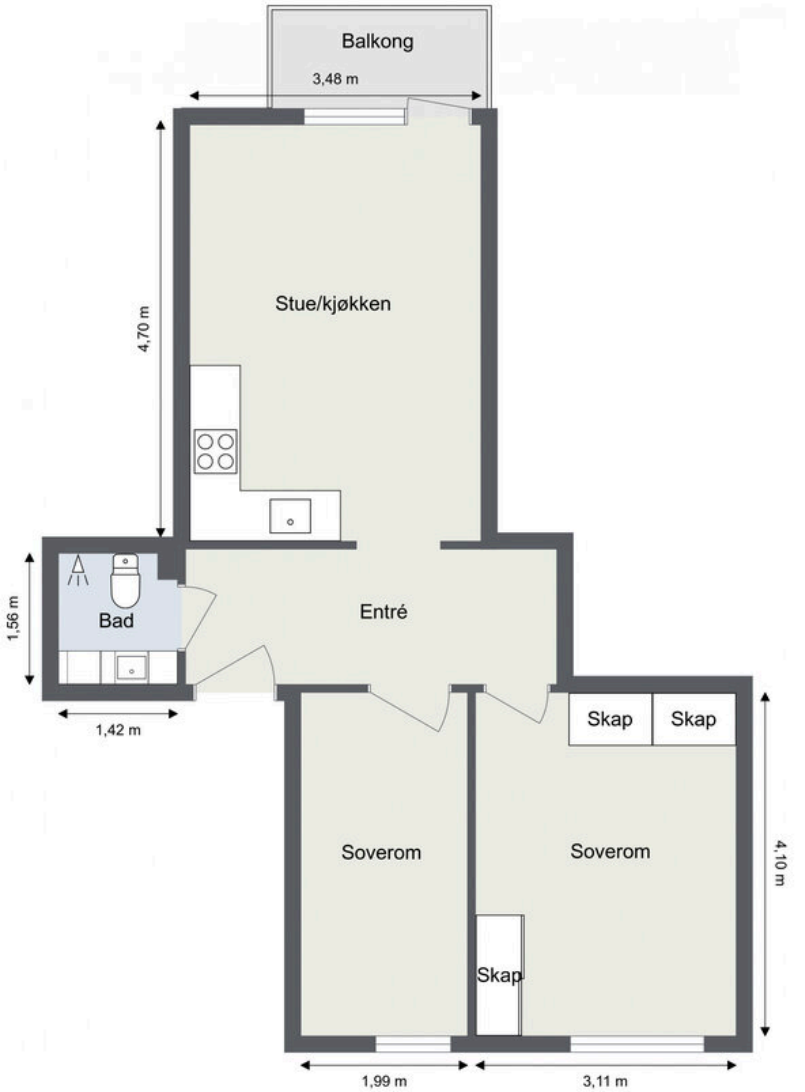
Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 4 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod (loft).
Total BRA: 3 kvm.

Tyder


Balkong
3,48 m
Stue
4,70 m
Bad
1,56 m
1,42 m
Entré
Skap
Skap
Kjøkken
Soverom
Skap
4,10 m
1,99 m
3,11 m

Tyder



Alternativ planskisse

Plantegningen er utarbeidet som en illustrasjon. Det er ikke vurdert om løsningen lar seg gjennomføre teknisk eller i henhold til gjeldene regelverk, og endringer kan derfor vise seg å ikke være mulige.


































OLIVE OIL































Informasjon

Bentsebrugata 16G

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0093/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bentsebrugata 16G, 0476 OSLO
Gnr 225, bnr 29 i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Myrahagen Borettslag, org.nr. 950376457

Selger
Nils Petter Lindeman Edwinson

Kjøpesum og omkostninger
5 090 000,- (Prisantydning)
283 800,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 373 800,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 086,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 383 586,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 392 886,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue og soverom.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 4 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod (loft).
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m^2.

Ikke målbare arealer:
Loftsbod målt til ca. 5 kvm GUA.

Innhold

Leiligheten ligger tilbaketrukket i en høy 1. etasje. Boligen oppleves som en andre etasje fra balkongsiden.

51 kvm BRA-i: Bad, entré, kjøkken, stue og soverom.
Leiligheten disponerer to eksterne boder, hvorav en ligger i kjeller på ca. 4 kvm og en ligger på loft med GUA på ca. 5 kvm.

Velkommen inn!
Leiligheten holder en gjennomgående god standard og oppleves lys med et sjarmerende preg.

Entré
I leiligheten blir du møtt av en innbydende entré med god plass til sko og yttertøy i romslig medfølgende garderobeskap. Det er lagt en flott enstavs parkett på gulvet som gir rommet et lyst preg med fine malte flater. En himlingshøyde på ca. 2,57 meter og en flott stukkatur i taket samt innslag av teglstein gir rommet et sjarmerende preg. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Kjøkken
Leilighetens kjøkken ligger separat til fra stuen og har plass for en mindre spisebord med tilhørende møblement. Stilren IKEA-kjøkkeninnredning fra 2004, som ble malt i 2024. Innredningen består av profilerte fronter med enkelte glassfronter i overskap og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er stålplate montert på vegg over benkeskap. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn (2018), keramisk topp (2018), oppvaskmaskin (2025) og kjøle- og fryseskap.

Stue
En delikat og romslig stue med takhøyde på ca. 2,53 meter, stukkatur i tak, enstavs parkett på gulv, lysmalte flater. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord med tilhørende møblement. De store vindusflatene sikrer godt med naturlig lysinnslipp til rommet. Leiligheten har en gjennomgående planløsning mot

kjøkkenet som sørger for både godt lys og luft. Radiator montert i stue gir rommet et lunt preg på vinterhalvåret. Fra stuen er det utgang til en romslig, solrik balkong som vender mot frodige grøntarealer.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblement. Her er også lagringsplassen godt ivaretatt i stor skyvedørsgarderobe. Det er montert radiator i rommet som gir et lunt preg.

Bad:
Delikat baderom som i følge eier ble pusset opp i 2004. Det har i 2022 blitt modernisert med mikrosement (vegger og gulv) samt ny, pen baderomsinnredning i tidsriktige farger. Servant med en pen plassbygget benk/hylleløsning i tre gir rommet et arealeffektivt preg med god lagringsmulighet. Det er varmekabler i gulv. Moderne dusjløsning, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Balkong
Fra stuen er det utgang til solrik, flott balkong på ca. 3 kvm. Her har man nyte fine solforhold og samtidig utsyn over de frodige omgivelsene. Balkongen har plass til diverse utemøblement og grill. Her har du flott utsyn mot nærområdet - relativt skjermet og tilbaketrukket!

Alternativ planløsning:
Plantegningen er utarbeidet som en illustrasjon. Det er ikke vurdert om løsningen lar seg gjennomføre teknisk eller i henhold til gjeldene regelverk, og endringer kan derfor vise seg å ikke være mulige.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Eldre gulvbord i soverom, innvendige gulv er belagt med enstavs parkett for øvrig.
Vegger: Tegl, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Sparklet og malte plater. Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca 2,53 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,57 m målt i entré.
Dører: Glatte malte innvendige dører.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Stålplate/platekledning på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. IKEA kjøkkeninnredning fra ca. 2004. Malt kjøkkenfronter i 2024. Ny oppvaskmaskin i 2025. Ny platetopp og stekeovn i 2018.

Våtrom:
Badet er i følge eier pusset opp i regi av borettslaget i 2004. Modernisert i 2022 med mikrosement (vegger og gulv) og ny baderomsinnredning. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Sparklet og malte plater i himling. Plassbygget benk/hylleløsning i tre. Dusj på gulv, gulvstående klosett, servant og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvstøp. Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vann i plast i kjøkken og i krombelagt kobber i bad, av noe

eldre dato.
- Avløpsrør i plast, av noe eldre dato.
- Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann i kjøkken er lokalisert i benkeskap, og stoppekraner for bad er lokalisert i bak luke i sjakt i badet.
- Radiator i stue, kjøkken og soverom tilknyttet felles varmeanlegg.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.
- Kullfilterventilator i kjøkkenet.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.
- Luftespalte med lufttilførsel under dør.
- Sikringstavle med jordfeilsautomat, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører
Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Innvendige dører
Innvendige dører bærer preg av bruksslitasje med riper/hakk. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.
Etasjeskiller
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 11 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har vann- og avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Varme generelt
Radiator i stue av noe nyere dato. Radiator i soverom og kjøkken med røropplegg er av eldre dato Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Ventilasjon
Det er kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i kjøkken. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Overflater på innvendige gulv
Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje
Eier opplyser om at det er observert periodisk drypping av rent vann fra toalettets tilkobling mot avløpsrør. Forholdet kan skyldes kondens eller mulig lekkasje i tettepakning ved rørovergangen. Det anbefales videre undersøkelser av forholdet. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk anlegg
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Hulltaking – Bad, 1. etasje
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Parkering

Borettslaget disponerer 4 parkeringsplasser rett utenfor inngangsdøren til boligen, hvor det er mulig å sette seg på venteliste. Selger opplyser om at de disponerer en slik nå, men at ny eier må sette seg på venteliste.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil : 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2025: Utbedring av avvik tilknyttet tilsyn fra det lokale el.tilsynet.
2025: Ny oppvaskmaskin.
2024: Malt skapfronter tilknyttet kjøkkeninnredning.
2022: Lagt mikrosment mot gulv- og veggoverflater i badet.
2021: Lagt nytt enstavs parkett i leiligheten (alle rom unntatt av soverom og bad).

Følgende bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:
2024: Utbedring av lekkasje fra vannrør tilknyttet bad fra overliggende etasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Roman Gerent. Mikrosement på vegger og gulv, samt plassbygget servantløsning. 2022: Rørlegger Robert Niemiec, montasje av nytt utstyr og rør på baderom (dusj, servant, wc, vaskemaskin). 2024: Ny himling og downlights i regi av If skadeforsikring.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Kun ny rist i dusj.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom er renovert i regi av borettslaget i 2004. Dokumentasjon foreligger i borettslagets arkiv

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: Skiftet tak, piper m.m. i regi av borettslaget i 2022. Dokumentasjon foreligger i borettslagets arkiv

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig drenering og omlegging av vann- og kloakkledninger utført i 2017 i regi av borettslaget. Dokumentasjon foreligger i boretsslagets arkiv.

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

Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nansen elektro AS. November 2025: skiftet stikkontakter i stue, gang, soverom og kjøkken slik at leiligheten er i forskriftsmessig stand etter utført el-tilsyn.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? November 2025

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

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse arbeid på vann og avløp i regi av boretsslaget siste 20 år.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kontroll av glassfiberoljetank i 2011. Jevnlig kontroll av sentralfyr og bergvarme-annlegg i regi av borettslaget.

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: Fasadeutbedringer, balkonger, vindusutbytning etc. Ny moderne sykkelbod.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ser av tidligere salgsoppgave fra leiligheten at radonmåling er utført i ca, halvparten av leiligheten i første etasje i 2015. Usikker på om det er utført i vår leilighet. Målingene viser lavere verdier enn tillatt og ingen fare. Foreligger antagelig dokumentasjon i borettslagets arkiv.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: 2024: lekkasje i varmtvannsrør mellom etasje. Lekkasje i tak på bad. Utført reparasjon i form av tørking og ny himling. Utført fuktkontroll i ettertid som viser ingen tegn til fukt. Tidvis noe drypping av rent vann fra toalett ved påkobling til avløpsrør. Mulig kondens, mulig noe lekkasje i tettepakning ved rør.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Noen mangler påvist ved el-tilsyn i november 2025. Utbedringer er utført.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjeve gulv som forventet i eldre bygninger, men ikke av betydning for møblering eller daglig bruk.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd,

tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Som beskrevet tidligere, vannlekkasje i 2024 fra et varmtvannsrør i etasjen over.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport etter vannlekkasje 2024.
Tilsynsrapport El-tilsyn 2025

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? Salgsoppgave fra forrige eier.

Bygningssakkyndig

Tyder.no

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein.
- Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg tilknyttet radiatorer og forbruksvann.

Vinduer:
- Vinduer med tolags isolerglass i soverom og kjøkken, produsert i 1987.
- Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Ytterdører:
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Balkong:
Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 3 m^2. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metallkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Pendellampe over spisebord
-Pendellampe tak soverom
-Speil på kortvegg i gang
-Fastmontert skohorn på skohylle gang

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
-Vaskemaskin på baderom medfølger.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med

mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - lysegrønn
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

Radiator i stue, kjøkken og soverom tilknyttet felles varmeanlegg. Elektriske varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4936 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 889,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 5 889,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann, oppvarming v/radiator (bergvarme), internett, betjene andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, vaktmester, trappevask, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og forretningsførsel.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Lån nr: 9820769498; IN lån 1 - Akonto renter 300,61
Lån nr: 9820769498; IN lån 1 - Akonto avdrag 460,41
Felleskostnader: 5 128

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 314 249,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 256 996,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

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

Utdrag fra årsmøte avholdt 2.april 2025:
7. Utleieordning for borettslagets parkeringsplasser og løsning for korttidsparkering

Gjennom to generalforsamlinger i 2023 (én ordinær og én ekstraordinær) ble det besluttet at de fire parkeringsplassene på borettslagets område skulle leies ut til beboere i borettslaget. Plassene ble tidligere
benyttet til parkering for styrets medlemmer. Siden medio 2024 er de fire plassene leid ut på månedsbasis. Dette har skjedd etter utlysning på Vibbo og tilfeldig trekning blant interesserte beboere. Vilkårene er én måneds gjensidig oppsigelse, og leiepris per måned på er satt til 1750 kr.
Et av vedtakene som generalforsamlingen fattet i 2023, var at styret skulle se nærmere på mulighetene for korttidsleie av parkering. Bakgrunnen for dette var en spørreundersøkelse blant beboerne, som viste at det var et behov for korttidsparkering – spesielt i forbindelse med håndverkerbesøk, flytting og lignende. I dagens reglement er det ikke tillatt å stanse i mer enn 20 minutter inne på området, og det skal være aktivitet ved kjøretøyet.
I etterkant av generalforsamlingens vedtak har styret oppdaget at det fantes en ordning med å gi tillatelser til å parkere inne på borettslaget over kortere perioder, men at denne ikke var gjort allment kjent i borettslaget. Siden det nye styret tiltrådte i fjor, har behovet for korttidsparkering for håndverkere eller i forbindelse med flytting vært løst gjennom å dele ut slike tillatelser gratis.
Informasjon om ordningen ligger nå tilgjengelig på Vibbo, og tilbudet benyttes hyppig av beboerne.
Ifølge Østlandske parkering, som håndhever parkeringsreglementet for borettslaget, er det krevende å sette opp en enkel betalingsløsning for at de fire permanente parkeringsplassene kan benyttes til korttidsleie. Styret foreslår derfor at dagens ordning for parkering videreføres.
Styret har hittil utvist skjønn når det gjelder utdeling av tillatelser for korttidsparkering, men ønsker nå å forankre reglene for korttidsparkering i generalforsamlingen. Reglene har som utgangspunkt at det er ønskelig å ha et mest mulig bilfritt felles uteområde, samtidig som at borettslaget har en pragmatisk tilnærming for å løse beboernes behov.

Når det gjelder langtidsleie, så har styret praktisert en utlysning med tilfeldig trekning når det har vært ledige plasser. Nå ønsker vi å forankre en løsning med venteliste. Vi ønsker også å gå bort fra å prioritere beboere med delebil, da styret i praksis ikke kan kontrollere at biler faktisk stilles til disposisjon for bildeling.
Styrets innstilling
De fire faste plassene skal fortsatt benyttes til langtidsleie, mens behov for korttidsparkering omsøkes ved behov. Vi foreslår følgende regler for korttidsparkering:
• Styret kan gi tillatelse til gratis korttidsparkering inne på borettslagets område i forbindelse med håndverkerbesøk og flytting. Styret kan utvide skjønn for å vurdere søknader ifm. andre særskilte behov.
• Tillatelse gis til maksimalt tre dager sammengende per gang/søknad, men styret kan utvise skjønn ved ekstraordinære behov.
• Beboere må søke om tillatelse minimum tre virkedager i forveien. Dette gjøres per epost til styret. I søknaden må registreringsnummer, navn og telefonnummer oppgis.
• Kjøretøyene som får tillatelse må parkeres slik at de ikke hindrer fremkommelighet eller tilgang for utrykningskjøretøyer.
Når det gjelder langtidsleie, så foreslår styret å videreføre dagens ordning med følgende regler:
• Utleie skjer på månedsbasis, med én måneds gjensidig oppsigelsestid (fra dato). Oppsigelse skjer per epost til styret.
• Beboere kan melde interesse for å leie til styret på e-post. De vil da settes på venteliste, og kontaktes når det blir ledig plass.
• Prisen for 2025 fastsettes til kr 1750 (lik 2024). Styret kan prisjustere ved hvert årsskifte. Leien betales via beboers månedlige faktura fra OBOS ifm. betaling av fellesutgifter.
Beboere som har meldt interesse ved tidligere utlysninger settes opp på ventelisten i en randomisert rekkefølge.

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

10. Informasjonssak: Ventilasjon
Det ble gjennomført en større kartlegging av ventilasjonssystemet til borettslaget i begynnelsen av 2024. Det viser seg at flere har stengt ventilasjonskanaler inn til leilighetene sine. Dette kan ødelegge inneklimaet, og er derfor ikke anbefalt. Styret kommer til å melde fra til de dette gjelder. Det viser seg også at et fåtall beboere har koblet elektriske vifter på det felles ventilasjonssytemet. Dette er strengt forbudt, da det ødelegger ventilasjonen for naboene. Styret kommer til å kontakte de dette gjelder. De vil få seks måneder på seg til å fjerne viftene.
Forslag til vedtak: Informasjonssak tas til etterretning

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

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

mulig framover.

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

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

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

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

· Etterisolering av loft
· Etterisolering av kjeller
· Utskiftning av vinduer til 3-lags vinduer
· Innstallering av solceller på tak
· Individuell måling av oppvarming og tappevann
· Oppgradering/bytte av radiatorer og varmerør

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

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

Leverandører og tjenestetilbud

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

1. Vaktmester- og renholdstjenester. Fra og med 1. april 2025 tar Novak over for Vaktmester Andersen. Endring av leverandør fører til en besparelse på ca. 10,000 per måned.
2. Ny internettavtale. Fra og med 1. september 2025 får vi samme avtale til lavere pris. Vi sparer ca. 30,000 per år med ny avtale.

Spesielle uforutsette hendelser

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

Beboeraktiviteter
Det ble gjennomført en vårdugnad, med svært godt oppmøte. En høstdugnad ble planlagt, men grunnet noen uforutsette hendelser ble den aldri gjennomført. Styret tok dermed en egen sjau, for å klargjøre uteområdene for vinter. Vi vil også benytte anledningen til å rette en stor takk til alle som bidrar med å holde blomsterbedene våre pene og rene! En beboer har tatt initiativ til å lage smørebod i kjelleren i 16C. Denne kommer snart, og informasjon om bruk og lokasjon vil bli kommunisert til alle beboere.

Fremtidsplaner
Som nevnt over, utvikler nå Obos en langsiktig vedlikeholdsplan for borettslaget. Når denne, med styrets prioriteringer, er klar, så vil den bli delt med alle beboere. Det er imidlertid nærliggende å tro at større fremtidige planer vil inkludere:
· Etterisolering av loft og kjeller
· Bytte av vinduer
· System for bytte av radiatorer

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og dernest OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses parallelt med salget. Konferer megler rundt meldefrist.

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 283 800,-pr. 15.12.2025

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207694983
Restsaldo: 65 752,76
Kapitalkostnader: 749,10
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207998648
Restsaldo: 216 289,00

Kapitalkostnader: 903,35
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet opphører i juni 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Det er forespeilet en omtrentlig økning for denne andelen på kr 350,- per mnd. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208041339
Restsaldo: 1 758,11
Kapitalkostnader: 22,98
IN-avtale: Nei

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld på ett av lånene, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

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

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. 881140

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 368 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og

disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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 svært attraktiv beliggenhet på Torshov, et av Oslos mest populære og særpregede boligområder. Her bor du sentralt med umiddelbar nærhet til byens rike tilbud, samtidig som området oppleves stille, trygt og rolig. Dette gir en perfekt kombinasjon for deg som ønsker et behagelig hverdagsliv midt i byen.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av kaféer, restauranter, nisjebutikker og hyggelige møteplasser. Det er kort vei til kulturliv, konserter, teater og museer, og området byr på et levende, men avslappet bymiljø. Stor dagligvarebutikk ligger kun rundt 100 meter fra leiligheten, og det er flere servicetilbud i umiddelbar nærhet. Sandaker Senter og Storo Storsenter nås enkelt til fots eller med kollektivtransport.

Offentlig kommunikasjon er svært god med både trikk og buss kun et par minutters gange fra boligen, noe som gir enkel adkomst til resten av byen. For den aktive finnes det flere treningssentre i nærområdet, blant annet ved Myrens verksted og på Storo, samt gode tilbud for klatring og gruppetrening.

Beliggenhetens kanskje største styrke er nærheten til grønne lunger og rekreasjonsområder. Akerselva ligger rett ved og byr på flotte tur og løpemuligheter året rundt. Her kan du følge elva både nordover mot Nydalen, Maridalen og Nordmarka eller sørover mot sentrum, Bjørvika og Sørenga. Myraløkka ligger kun få minutters gange unna og er et populært område for både avslapning og aktivitet. Om vinteren brukes bakkene ofte til aking, mens sommeren inviterer til soling og sosialt parkliv.

Torshovparken ligger en kort spasertur fra leiligheten og byr på fantastiske utsiktsforhold, store grøntarealer og gode solforhold. Parken er et naturlig samlingspunkt gjennom hele året med piknik, grilling og kulturarrangementer sommerstid og aking og snølek på vinteren. Torshovdalen er også et populært turområde og brukes aktivt året rundt.

Borettslaget fremstår som inkluderende og velorganisert, med en god miks av beboere i ulike livsfaser. Her bor unge voksne, par, barnefamilier og eldre side om side. Det er stille og rolig i både borettslaget og nabolaget generelt, med lite støy og trafikk. Bakgården kan benyttes til sosiale sammenkomster som bursdager og mindre arrangementer, og det er flere beboere med husdyr uten at dette oppleves som sjenerende. Området oppleves trygt og godt å bo i.

Alt i alt er dette en beliggenhet som kombinerer nærhet til fasiliteter, natur og byliv på en sjelden god måte. Et ideelt sted for deg som ønsker det beste av Oslo rett utenfor døren, samtidig som du kan trekke deg tilbake til rolige og grønne

omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 02.08.1944.

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

Videre foreligger:
- Ferdigattest for rehabilitering av bad fra 2004.
- Ferdigattest for etablering av bergvarmeanlegg datert 25.10.2024.
- Ferdigattest for oppføring av 41 balkonger datert 11.09.2025.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Detaljregulering , Vogts gate - Toftes gate
Saksnummer: 2025/06795 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202315257
Status: Under behandling
Beskrivelse: Planarbeidet for Vogts gate–Toftes gate innebærer en ombygging innenfor dagens gatesnitt for å bedre fremkommeligheten, særlig for trikk og gående, gjennom bredere fortau, færre parkeringsplasser og mer ryddige trafikkforhold. Støyforholdene på lang sikt forventes i hovedsak uendret, siden trafikkmengdene ikke øker, men noe redusert bilbruk og bedre flyt kan gi en mindre positiv effekt; i anleggsperioden vil det være midlertidig støy innenfor fastsatte rammer for arbeidstid. Samlet gir planen bedre fremkommelighet for kollektivtrafikk, gående og utrykningskjøretøy, mens varelevering ivaretas i egne lommer og sidegater.

Bentsebrugata 15 - 19 - Påbygg en etasje med uteoppholdsareal på tak
Saksnummer: 2025/08449 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202451896
Status: Under behandling

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/29:
08.09.1937 - Dokumentnr: 405316 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Private visninger kostnadsfritt uavhengig av antall. kr. 3 900,-
Tilrettelegging kr. 17 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 758,-
Utlegg dagfoto + kveldsfoto ca. kr. 8 000,-
Samlet skal selger betale kr. 137 118,- 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. 3 500,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. januar 2026

Ansvarlig megler

Malin Hveem, Salgsleder/ Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95844243

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Bentsebrugata 16G

Bentsebrugata 16G

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole	960 elever	7 min 2.3 km

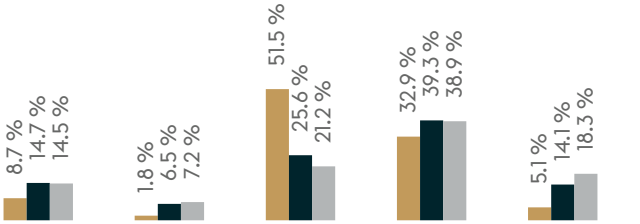
Offentlig transport

Torshov i Hegermanns gate	Linje FB1, 20	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sinsen	Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	22 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.1 km

Barnehager

Myrens Doremi barnehage (1-5 å...	65 barn	4 min 0.3 km
Sagene barnehage (0-5 år)	15 barn	5 min 0.4 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O...	98 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

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

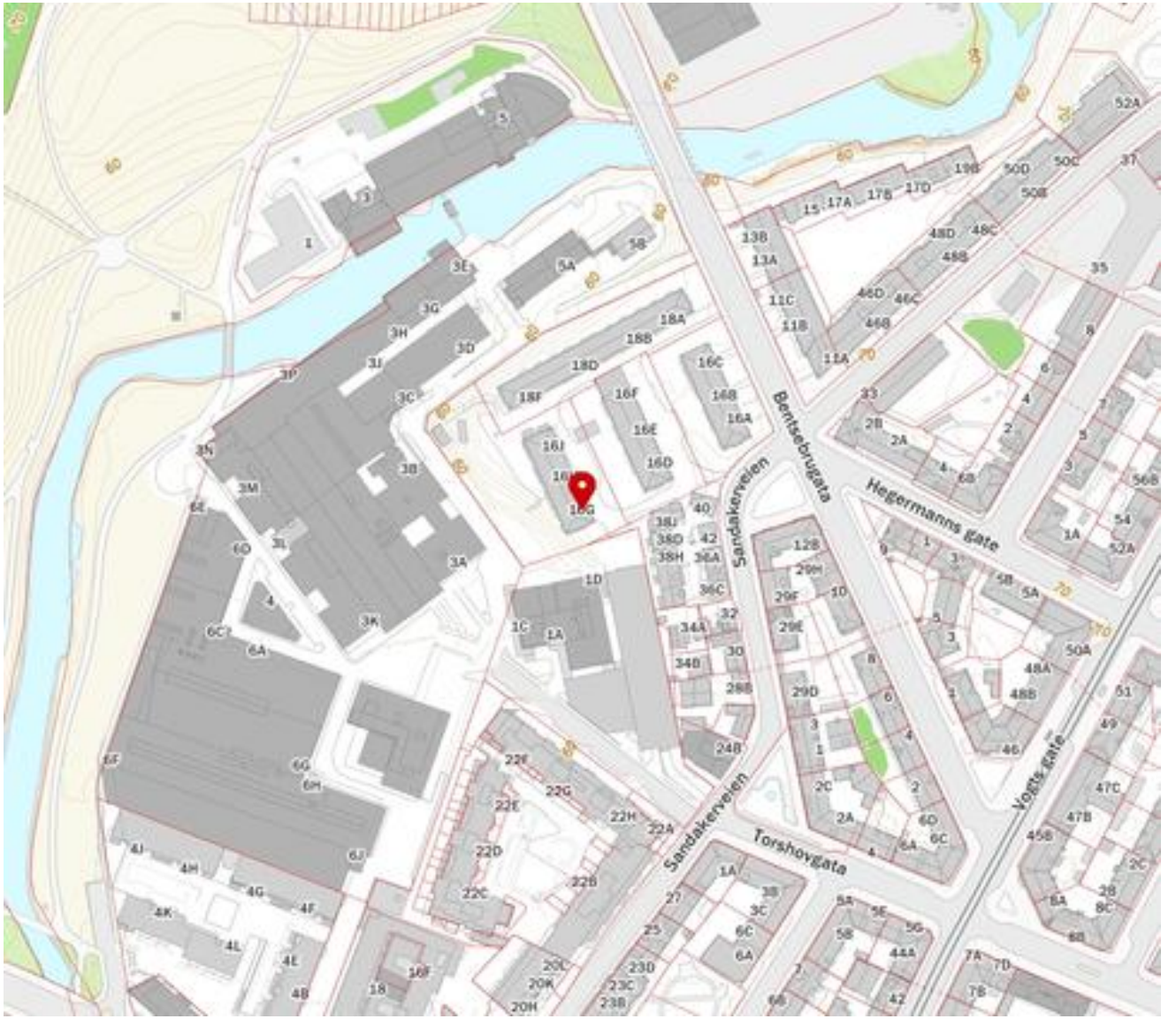
«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BENTSEBRUGATA 16 G, 0476 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 29 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	15/12/2025
Utskriftsdato:	22/12/2025
Oppdragsnummer:	98674
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Gjennomgående leilighet i høy 1. etasje.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2025: Utbedring av avvik tilknyttet tilsyn fra det lokale el.tilsynet.
2025: Ny oppvaskmaskin.
2024: Malt skapfronter tilknyttet kjøkkeninnredning.
2022: Lagt mikrosment mot gulv- og veggoverflater i badet.
2021: Lagt nytt enstavs parkett i leiligheten (alle rom unntatt av soverom og bad).

Oppgraderinger i borettslaget
Følgende bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:
2024: Utbedring av lekkasje fra vannrør tilknyttet bad fra overliggende etasje.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1938, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varme generelt
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Nils Petter Lindeman Edwinson
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Nils Petter Lindeman Edwinson , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 225 Bnr: 29
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3368.2 m²
Hjemmelshaver:	Myrahagen Borettslag
Adresse:	Bentsebrugata 16 G, 0476 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Myrahagen Borettslag
Organisasjonsnr:	950 376 457
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Nils Petter Lindeman Edwinson
Andelsnummer:	2

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	15/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	16/12/2025	Signert egenerklæringsskjema datert 15.12.2025 er oversendt.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	15/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1938

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	51	51	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	51	51	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	4	0	0
1. etasje	51	0	0	3
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	51	7	0	3
Sum BRA:	58			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein.
- Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmeanlegg tilknyttet radiatorer og forbruksvann.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Tilsyn fra det lokale el.tilsynet og utbedringer av avvikene.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i soverom og kjøkken, produsert i 1987.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2010.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte malte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Innvendige dører bærer preg av bruksslitasje med riper/hakk.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Entré og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Stue.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 11 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i metallkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 3 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metallkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Tyder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i plast i kjøkken og i krombelagt kobber i bad, av noe eldre dato.
Avløpsrør i plast, av noe eldre dato.
Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann i kjøkken er lokalisert i benkeskap, og stoppekraner for bad er lokalisert i bak luke i sjakt i badet.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.
Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

I henhold til Sintef Byggforsk har vann- og avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse: Radiator i stue, kjøkken og soverom tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Radiator i stue av noe nyere dato. Radiator i soverom og kjøkken med røropplegg er av eldre dato
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg.
Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i kjøkken.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
Sikringstavle med jordfeilsautomat, automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert av Nansen Elektro AS og datert 15.12.2025 er fremvist for følgende arbeider:
- Bytte alle stikkontakter i stue, gang og en stk på soverom
- Bytte en stikk på kjøkken

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 22.10.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Tilstandsvurdering: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. TG: IU

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap.
Stålplate/platekledning på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra ca. 2004. Malt kjøkkenfronter i 2024. Ny oppvaskmaskin i 2025. Ny platetopp og stekeovn i 2018.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Eldre gulvbord i soverom.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe knitring i gulvoverflater ved normal gange. Enkelte glipper ved skjøter. I en helhetsvurdering er det gitt TG1. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tegl, sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Tyder

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,53 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,57 m målt i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med glatte fronter i soverom.
Garderobeskap med speil- og glatte fronter i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i regi av borettslaget i 2004.
Modernisert i 2024 med mikrosement (vegg og gulv) og ny baderomsinnredning.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Mikrosement. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Mikrosement.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Plassbygget benk/hylleløsning i tre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, gulvstående klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om at det er observert periodisk drypping av rent vann fra toalettets tilkobling mot avløpsrør. Forholdet kan skyldes kondens eller mulig lekkasje i tettepakning ved rørovergangen. Det anbefales videre undersøkelser av forholdet. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Edwinson, Nils P Lindeman	9578-5998-4-3556368	2025-12-15 16:12:29

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
15. des. 2025

Oppdragsnummer
14-0093/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bentsebrugata 16G, 0476 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Nils Petter Lindeman Edwinson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juli 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: 881140
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Roman Gerent. Mikrosement på vegger og gulv, samt plassbygget servantløsning. 2022: Rørlegger Robert Niemiec, montasje av nytt utstyr og rør på baderom (dusj, servant, wc, vaskemaskin). 2024: Ny himling og downlights i regi av If skadeforsikring.

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

Eventuell kommentar: Kun ny rist i dusj.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom er renovert i regi av borettslaget i 2004. Dokumentasjon foreligger i borettslagets arkiv.

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: Skiftet tak, piper m.m. i regi av borettslaget i 2022. Dokumentasjon foreligger i borettslagets arkiv.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvendig drenering og omlegging av vann- og kloakkledninger utført i 2017 i regi av borettslaget. Dokumentasjon foreligger i boretsslagets arkiv.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nansen elektro AS. November 2025: skiftet stikkontakter i stue, gang, soverom og kjøkken slik at leiligheten er i forskriftsmessig stand etter utført el-tilsyn.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? November 2025

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Diverse arbeid på vann og avløp i regi av boretsslaget siste 20 år.

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?
Ja

Beskriv: Kontroll av glassfiberoljetank i 2011. Jevnlig kontroll av sentralfyr og bergvarme-annlegg i regi av borettslaget.

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: Fasadeutbedringer, balkonger, vindusutbytning etc. Ny moderne sykkelbod.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ser av tidligere salgsoppgave fra leiligheten at radonmåling er utført i ca, halvparten av leiligheten i første etasje i 2015. Usikker på om det er utført i vår leilighet. Målingene viser lavere verdier enn tillatt og ingen fare. Foreligger antagelig dokumentasjon i borettslagets arkiv.

Feil og mangler

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

Beskriv: 2024: lekkasje i varmtvannsrør mellom etasje. Lekkasje i tak på bad. Utført reparasjon i form av tørking og ny himling. Utført fuktkontroll i ettertid som viser ingen tegn til fukt. Tidvis noe drypping av rent vann fra toalett ved påkobling til avløpsrør. Mulig kondens, mulig noe lekkasje i tettepakning ved rør.

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?
Ja

Beskriv: Noen mangler påvist ved el-tilsyn i november 2025. Utbedringer er utført.

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

Beskriv: Skjeve gulv som forventet i eldre bygninger, men ikke av betydning for møblering eller daglig bruk.

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

Beskriv: Som beskrevet tidligere, vannlekkasje i 2024 fra et varmtvannsrør i etasjen over.

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport etter vannlekkasje 2024. Tilsynsrapport El-tilsyn 2025

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? Salgsoppgave fra forrige eier.

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

Eventuell kommentar: Vet at det er Oljetank, men tror denne ligger i fyrrom i den midtre blokken. Oljetanken er kontrollert.

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0093/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Edwinson, Nils P Lindeman	2025-12-15

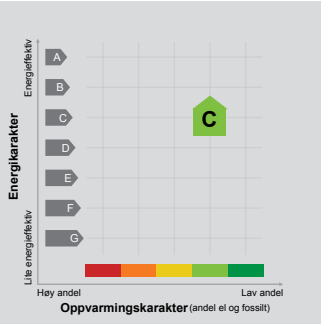
Identifikasjon

bankID Edwinson, Nils P Lindeman

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Myrahagen Borettslag-102-105-106-112-115-116-122-125-126
Antall registrerte enheter	9
Postnummer	0476
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80554206
Merkenummer	Energiattest-2025-196260
Dato	08.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (9)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bentsebrugata 16C	80554206	H0101	0	0	84
Bentsebrugata 16F	80554222	H0101	0	0	46
Bentsebrugata 16J	80554230	H0101	0	0	6
Bentsebrugata 16G	80554230	H0102	0	0	2
Bentsebrugata 16D	80554222	H0102	0	0	42
Bentsebrugata 16A	80554206	H0102	0	0	80
Bentsebrugata 16E	80554222	H0103	0	0	45
Bentsebrugata 16B	80554206	H0103	0	0	83
Bentsebrugata 16H	80554230	H0103	0	0	5

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	47 m²
Totalt BRA	47 m²
Oppvarmet luftvolum	113 m³

U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,11 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	231,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	213 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,51
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	131,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	200,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 479 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	116,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 635 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	116,58 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 479 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 479 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 479 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	46,8 %

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0093/25 . Vår ref.: 0009-1-102 Dato: 15.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	MYRAHAGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950376457
Andelseier:	Edwinson, Nils Petter Lindeman
Medeier:	
Leilighetsnummer:	102
Adresse:	Bentsebrugata 16 G, 0476 OSLO
Andelsnummer:	2
Gnr.	225
Bnr.	29

Borettsinnskudd: Kr. 2 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 881140.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret er ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling. Prosjekter i borettslaget: Takene på 16 A-C, D-F, G-J samt 18 A-F er byttet ut. Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling i desember 2021 hvor styret fikk mandat til å inngå avtale ifm. tak- og piperehabilitering med en budsjettramme på inntil kr 12 700 000 som lånefinansieres i sin helhet. Lånet ble refinansiert sammen med eksisterende lån.- 1. delutbetaling ble tatt ut den 01.07.22 pålydende kr 5 740 000,61. Summen er fordelt pr.leilighet.- 2. og siste delutbetaling ble tatt ut den 10.11.22 pålydende kr 5 500 000. Summen er fordelt pr.leilighet. Borettslaget tok den 11.10.23 opp lån på kr 390 000 for å bygge sykkelbod. Se vedtak fra generalforsamling 24.05.22. Lånet er fordelt pr. leilighet. Selskapet har IN-ordning, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Dette kan gjøres to ganger i året: 30.12 og 30.06. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207694983
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	9 148 826,00
Innfrielsesdato:	28.02.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Avdragsfrihet til og med juni 2027

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208041339
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	322 602,00
Innfrielsesdato:	30.09.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 395,02,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820769498; IN lån 1 - Akonto renter	300,61	
Lån nr: 9820769498; IN lån 1 - Akonto avdrag	460,41	
Parkering	1 750,00	1 837,50 fra 01.01.2026
Felleskostnader	4 884,00	5 128,20 fra 01.01.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	876,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 287,-
Annen formue:	28 552,-
Gjeld:	289 352,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207694983
Restsaldo:	65 752,76
Kapitalkostnader:	749,10
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207998648
Restsaldo:	216 289,00
Kapitalkostnader:	903,35
IN-avtale:	Nei

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

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208041339
Restsaldo:	1 758,11
Kapitalkostnader:	22,98
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 283 799,87,-, 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 Marie Rygh pr. e-post: marie.rygh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Pål Torgal Bugge Haagenrud, e-post:
myrahagen@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 9
MYRAHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MYRAHAGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
2. april 2025 kl. 18:30, Sagene Samfunnshus.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utleieordning for borettslagets parkeringsplasser og løsning for korttidsparkering
8. Endring av husordensregler
9. Endring av husordensregler
10. Informasjonssak: Ventilasjon
11. Informasjonssak: Brannslange og brannslukningsapparat
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MYRAHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marie Rygh er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0009 Myrahagen Borettslag.pdf
2. 0009 Årsregnskap 2024 - siste.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280 000

Sak 7

Utleieordning for borettslagets parkeringsplasser og løsning for korttidsparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 8

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Astri Husø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag: Varslingsfrist på tre dager for støyende oppussing og fester

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

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

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

Styrets innstilling
Styret stiller seg ikke bak forslaget.

Vår begrunnelse: Styret oppfatter at de fleste beboere er gode til å varsle både oppussing og fester i god tid, der dette er mulig. Vi mottar en del klager på støy, men klagene kommer fra et svært lite antall beboere. Vi anser dermed dagens regler for å være tilstrekkelige. Dagens regler sier "Når det gjelder oppussingsprosjekter og privatfester så tillates dette under den forutsetning at øvrige beboere varsles i både egen og begge nærliggende oppganger, og at de gjennomføres med forsiktighet. Alt oppussingsarbeid som innebærer boring, pigging, banking, snekring, saging, sliping av gulv og annet arbeid skal varsles på forhånd til naboer."

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Bjørn Rekdal Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Endre oppussingstidene til 08:00 - 19:00.

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak forslaget.

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

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

- Oppussingstid: 08:00 - 21:00

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Informasjonssak: Ventilasjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Informasjonssak tas til etterretning

Sak 11

Informasjonssak: Brannslange og brannslukningsapparat

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Informasjonssak tas til etterretning

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Pål Bugge Haagenrud

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

- Line Benedikte Nærsnes

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

- Hilde Spjelkavik Kveseth
- Tone Marie Smith-Meyer

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

- Velges i møte
- Velges i møtet

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

- Ida Solli Belkhayati

Vedlegg

1. Innstilling Myrahagen 2025 (002).pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- velges i møtet

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

- velges i møtet

Styrets årsrapport

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

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

Styrets Arbeid

Administrasjon

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

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

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

Kommunikasjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid

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

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

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

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

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

· Etterisolering av loft

· Etterisolering av kjeller

· Utskiftning av vinduer til 3-lags vinduer

· Innstallering av solceller på tak

· Individuell måling av oppvarming og tappevann

· Oppgradering/bytte av radiatorer og varmerør

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

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

Leverandører og tjenestetilbud

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

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

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

Spesielle uforutsette hendelser

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

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

Beboeraktiviteter

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

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

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

Fremtidsplaner

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

· Etterisolering av loft og kjeller

· Bytte av vinduer

· System for bytte av radiatorer

Til generalforsamlingen i Myrahagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 03_.03.2025
Styret i Myrahagen Borettslag

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

Øyvind Normann/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 779 936
Forretningslokale	106 560
Parkering	35 000
Leie kjellerrom	13 800
Eiendomsskatt	1 160
Kapitalkost lån 1	1 279 563
Regulering lån 1	8 121
Overført til kapitalkostnader	-1 287 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 936 456**

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 280 000.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-22 377

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel 2		
Kostpris	69 259	
Avskrevet tidligere	-69 258	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 1999	26 828	
Avskrevet tidligere	-26 827	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	84 028	
Avskrevet tidligere	-84 027	
		1
Inventar		
Tilgang 2020	69 881	
Avskrevet tidligere	-69 880	
		1
Vaskerianlegg		
Tilgang 1997	21 156	
Avskrevet tidligere	-21 155	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	953 764	
Avskrevet tidligere	-476 885	
Avskrevet i år	-95 377	
		381 502
Sykkelbod med utestativer mellom 16F og 16J		
Tilgang 2022 (Pris etter tilskudd fra Oslo K. og OBOS i 2023)	71 869	
Avskrevet tidligere	-40 502	
Avskrevet i år	-3 921	
		27 446
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**408 953**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-99 298**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	8 213

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 213**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken
Første avdrag er 30/08-2027	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2027	
121, 232	250
104, 107, 114, 117, 124, 127	300
132, 134, 136, 137, 139, 141	300
204, 207, 214, 217, 224, 227	300
304, 307, 314, 317, 324, 327	300
504, 507, 514, 517, 524, 527	300
102, 103, 105, 106, 108, 112	350
113, 115, 116, 118, 123, 125	350
126, 128, 236, 237, 241	350
122, 133, 135, 138, 140, 202	400
203, 205, 206, 208, 212, 213	400
215, 216, 218, 222, 223, 225	400
226, 228, 234, 239, 302, 303	400
305, 306, 308, 312, 313, 315	400
316, 318, 322, 323, 325, 326	400
328, 332, 334, 336, 337, 339	400
341, 402, 403, 405, 406, 408	400
412, 413, 415, 416, 418, 422	400
423, 425, 426, 428, 432, 434	400
436, 437, 439, 441, 502, 503	400
505, 506, 508, 512, 513, 515	400
516, 518, 522, 523, 525, 526	400
528, 532, 534, 536, 537, 539	400
541	400
101, 111, 131, 142, 201, 211	450
221, 233, 235, 238, 240, 242	450
311, 321, 331, 333, 335, 338	450
340, 342, 411, 421, 431, 433	450
435, 438, 440, 442, 511, 521	450
531, 533, 535, 538, 540, 542	450
301, 401, 501	500
231	550

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002	-3 900
Opprinnelig 1938	-426 550

SUM BORETTSINNSKUDD	**-430 450**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

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

Ny Styreleder for 1 år:
Pål Bugge Haagenrud

Nytt styremedlem for 2 år:
Line Benedikte Nærsnes

Nytt varamedlem for 1 år:
Hilde Spjelkavik Kveseth

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

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

Mvh,
Valgkomiteen for Myrahagen Borettslag 2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
Selskapsnummer: 9 **Selskapsnavn:** MYRAHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MYRAHAGEN BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Marie Rygh er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møte.
✓ **Vedtatt. Ingvild Eide og Ragnhild Vassbotn protokollvitner**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

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

7. Utleieordning for borettslagets parkeringsplasser og løsning for korttidsparkering

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall.**

8. Endring av husordensregler

Fremmet av: Astri Husø

Forslag: Varslingsfrist på tre dager for støyende oppussing og fester

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

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

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

Styrets innstilling
Styret stiller seg ikke bak forslaget.

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

og privatfester så tillates dette under den forutsetning at øvrige beboere varsles i både egen og begge nærliggende oppganger, og at de gjennomføres med forsiktighet. Alt oppussingsarbeid som innebærer boring, pigging, banking, snekring, saging, sliping av gulv og annet arbeid skal varsles på forhånd til naboer."

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

Forslag til vedtak:

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

9. Endring av husordensregler

Fremmet av: Bjørn Rekdal Solberg

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

Endre oppussingstidene til 08:00 - 19:00.

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

Styrets innstilling
Styret stiller seg ikke bak forslaget.

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

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

- Oppussingstid: 08:00 - 21:00

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

Forslag til vedtak:

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

10. Informasjonssak: Ventilasjon

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

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

Forslag til vedtak:
Informasjonssak tas til etterretning

✓ **Vedtatt.**

11. Informasjonssak: Brannslange og brannslukningsapparat

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

Forslag til vedtak:
Informasjonssak tas til etterretning

✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

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

Følgende stilte til valg:
Pål Bugge Haagenrud

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

Følgende stilte til valg:
Line Benedikte Nærsnes

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

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

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

Følgende stilte til valg:
Mina Bathen
Ragnhild Vassbotn

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

Følgende stilte til valg:
Ida Solli Belkhayati

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

Følgende stilte til valg:
Pål Bugge Haagenrud

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

Følgende stilte til valg:
Liv Jorun Andenes

Transaksjon 09222115557543329647 Signert RBV, ILE, MR2

Vedtekter Myrahagen Borettslag
Orgnr 950376457

sist endret på ordinær generalforsamling den 24.05.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Myrahagen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Inngripen i borettslagets bygningsmasse eller direkte tilkoblinger på borettslagets rør/elektrisitet er forbudt. Forandringer som berører bygningens eksterigr – herunder oppsetting av private parabolantenner, markiser, levegg eller innbygging av balkong mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, ventiler til radiatorer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, radiator, svarsvarapparat til porttelefon, branndetektor, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger/lettvegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk. En slik særlig grunn vil være at det påløper

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

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, blokkering av rømningsveier eller adkomstveier for brannvesenet og hensetting av brennbart materiale i rømningsveier, demontering/hærverk på utstyr til brannsikkerhet, nektelse av å gi tilgang til leilighet i henhold til vedtektenes punkt 5-3 (5), sjenerende husdyrhold, skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, samt brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Kravet om advarsel gjelder ikke i tilfeller der det kan kreves fraviking etter borettslagsloven § 5-23 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,
7. felling av trær annet enn som nødvendig sikkerhetstiltak.

8-4 Skriftlig begrunnelse
Dersom styret avslår en begjæring fra en andelseier eller potensiell andelseier eller gir et pålegg eller en advarsel til en andelseier, kan andelseieren kreve at dette gjøres skriftlig og at styrets standpunkt også begrunnes skriftlig. Dersom styret har gitt tilfredsstillende skriftlig begrunnelse for et avslag, et pålegg eller en advarsel ved én anledning, kan andelseieren ikke kreve at begrunnelse gis på nytt for samme avslag/pålegg/advarsel.

8-5 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Punktene i borettslagets vedlikeholdsplan som gjelder forrige og inneværende år, samt hvilket vedlikehold som er utført og planlagt, dersom ikke behandlingen av dette er lagt til et eget møte i tilknytning til generalforsamlingen.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER MYRAHAGEN BORETTSLAG
Vedtatt på generalforsamling. Siste endring den 21.05.21.

1. Respekt for andre
Enhver innehaver/leietaker av leilighet i eiendommen er ansvarlig for at husordens-reglene overholdes. Ingen leilighet eller lokale må benyttes på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere over tid, uten at de blir varslet på forhånd. Ha respekt for at også andre, som deg selv, har behov for ro og orden. Ha likeså respekt for at andre, som deg selv, har behov for noen ganger å pusse opp eller invitere venner til fest.

2. Tørkeplassene
Tørkeplassene benyttes bare til tørk av vasketøy og lufting av tøy og sengeklær. Retten til bruk av tørkeplass følger av vaskelistene.

3. Søppel og avfall
Alt avfall skal kildesorteres i henhold til fastsatte retningslinjer fra Oslo kommune. Avfallet må pakkes godt inn før det kastes. Matavfall skal puttes i grønne poser, og plastavfall i blå poser (som deles ut gratis blant annet i matbutikker). Papir og papp (og kun dette) klemmes sammen og legges i egne papirdunker. Det er strengt forbudt å kaste brannfarlig avfall noe sted på eiendommen.

Avfallssekker til bruk ved f.eks. oppussing (iSEKK, Smartbag o.l.) skal ikke plasseres slik at de kan hindre utrykningskjøretøy. Det betyr i praksis at disse ikke skal plasseres på asfalterte områder i borettslaget. Sekken må fjernes raskest mulig, og senest innen 48 timer. Beboer plikter å informere styret pr. e-post om levering og henting av sekk.

4. Balkonger
Beboerne skal holde balkongene velstelte. Det er tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill hvis man har slukkeutstyr lett tilgjengelig og gassflasker oppbevares forskriftsmessig (beskyttet mot sol etc.). For øvrig skal bruk av balkongene skje så hensynsfullt som mulig. Dette gjelder særlig i rotiden mellom kl 2300 – 0800.

5. Vaskeri og rulle
Vaskeriet benyttes kun i henhold til vasketidene og aldri før eller etter angitt vasketid for den enkelte.

Vaskeriets åpningstider er 8-22 hverdager, 10-19 på lørdager og 12-20 på søndager.

6. Våtrom, bad og kjøkken
Da enhver beboer har ansvar for vedlikehold av egen eiendom, gjelder dette også våtrom utenom konstruktive skader. Pass på så tråder, lo fra tøy med videre ikke setter seg fast i avløpet. Dette kan medføre lekkasjer. Si ifra i tide hvis noe er galt!

7. Sentraloppvarming
Bruk ikke mer varme enn du trenger. La ikke vinduer stå oppe for lenge av gangen i vinterhalvåret, da dette vil føre til unødvendig nedkjøling og økte fyringsutgifter. Husk at radiatorene er utstyrt med termostat. Vi må samarbeide om å holde fyringsutgiftene lavest mulig.

8. Oppussingsarbeid, støy og musikk
I tiden fra kl 23.00 til kl 08.00 skal det i prinsippet være ro i hele eiendommen både ute og inne. Dette gjelder alle former for støy, også bruk av private vaske- og oppvask-maskiner. Det er svært lytt i gårdene og støy forplanter seg lett; vis respekt! For øvrig gjelder det i henhold til punkt 1 at man til enhver tid skal respektere andres behov for ro og fred. Dette innebærer bl.a. balkongdører og vinduer skal være lukket ved høy lyd i boligen. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

Når det gjelder oppussingsprosjekter og privatfester så tillates dette under den forutsetning at øvrige beboere varsles i både egen og begge nærliggende oppganger, og at de gjennomføres med forsiktighet. Alt oppussingsarbeid som innebærer boring, pigging, banking, snekring, saging, sliping av gulv og annet arbeid skal varsles på forhånd til naboer.

Oppussingsarbeid som medfører støy er tillatt kun mellom kl 08-21 på hverdager, mellom kl 10-18 på lørdager og ikke tillatt på søndager eller helligdager.

Ved støyende bråk fra både oppussing, fester, høy musikk etc har alle beboere mulighet til å direkte kontakte Securitas som kommer og håndterer dette. Styret får rapport om hendelsen og tjenesten er kostnadsfritt.

Styret har fullmakt til å kaste ut beboere som forårsaker unødvendig mye støy over tid. Øvrige beboere må varsle styret. NB! Styret har taushetsplikt.

9. Bruk av utendørsarealene
Eiendommens uterealer er en positiv trivselsfaktor for alle beboere, men respektér blomsterbed og plener. Utelek er tillatt, men foreldrene har plikt til å sørge for at lyd- og aktivitetsnivået holdes innen rimelige grenser, med henvisning til punkt 8.

10. Framleie
Enhver form for framleie skal godkjennes av styret og protokollføres. Styret har fullmakt til å kaste ut beboere som ikke har dette i orden.

11. Brannsikkerhet
Rømningsveier og adkomstveier for brannvesenet må ikke sperres, og brennbart materiale må ikke plasseres i oppgangene. Det er derfor ikke tillatt å oppbevare noe om helst i oppgangen bortsett fra dørmatte. Annet, slikt som barnevogner, søppelposer, sko, paraplyer og reklame, er forbudt. Understell på barnevogner i 18 blokken er tillatt forutsatt at de ikke blokkerer utgangen.

Parkering på eiendommen er forbudt bortsett fra med tillatelse på anviste plasser. Av- og pålossing er tillatt forutsatt at dette gjøres så fort som mulig. Bilbrukers telefonnummer skal da legges synlig i frontruten på bilen, og bilbruker skal befinne seg på eiendommen. Feilparkerte kjøretøy kan fjernes av styret uten forvarsel. Beboer er ansvarlig for at gjester overholder parkeringsbestemmelsene.

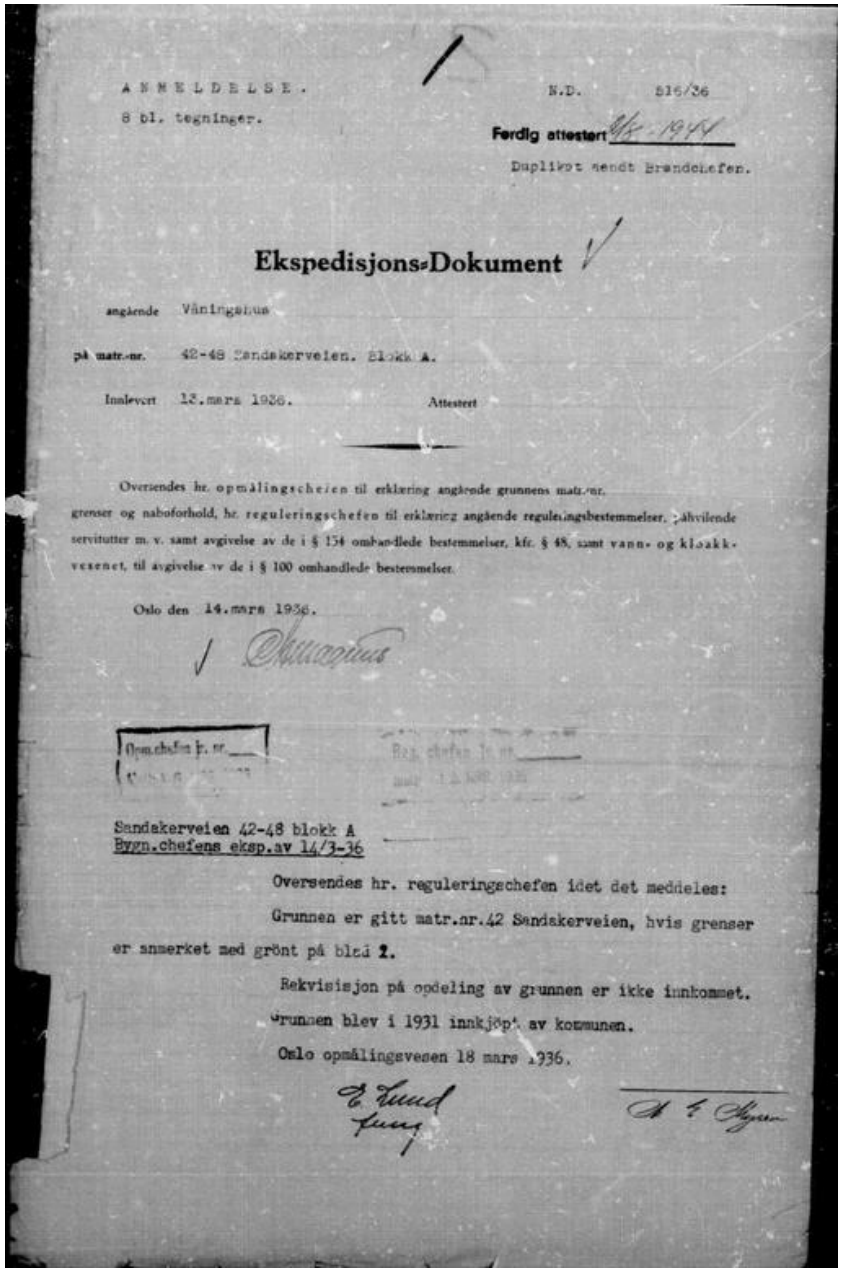
Inngrep i og blokkering av brannvarslingsanlegg og dørpumper, inkludert i egen leilighet, er strengt forbudt. Styret kan kontaktes ved vedlikehold eller ombygging i leilighetene.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbar gass eller brannfarlige væsker i bodene og i loft/kjeller, kun i leilighetene og på egen balkong. Leiligheter der det oppbevares mer enn 11 kg gass må merkes med lovpålagt skilt på ytterdør. Konsekvensen av overtredelse kan blant annet bli erstatningsansvar ved brann

Styret vil vurdere politianmeldelse ved alvorlige brudd på regler som skal sikre brannsikkerheten.

Dersom en beboer er ansvarlig for feilutløst brannalarm, må denne dekke kostnadene borettslaget blir pådratt i forbindelse med dette, inkludert kostnadene ved brannvesenets utrykning.

12. Radiator
I forkant av og under fyringssesongen skal beboer lufte ut radiatoren.



ANMELDELSE. N.D. 816/36

8 bl. tegninger.

Ferdig attestert 9/3. 1936

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 42-48 Sandskerveien. Blokk A.

Innlevert 13.mars 1936. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 154 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 14.mars 1936.

/ Skjønsberg

Opmålingschefen b. nr.

Sandskerveien 42-48 blokk A
Bygn.chefens eksp.av 14/3-36

Oversendes hr. reguleringschefen idet det meddeles:

Grunnen er gitt matr.nr.42 Sandskerveien, hvis grenser er anmerket med grönt på blad 2.

Rekvisisjon på opdeling av grunnen er ikke innkommet.

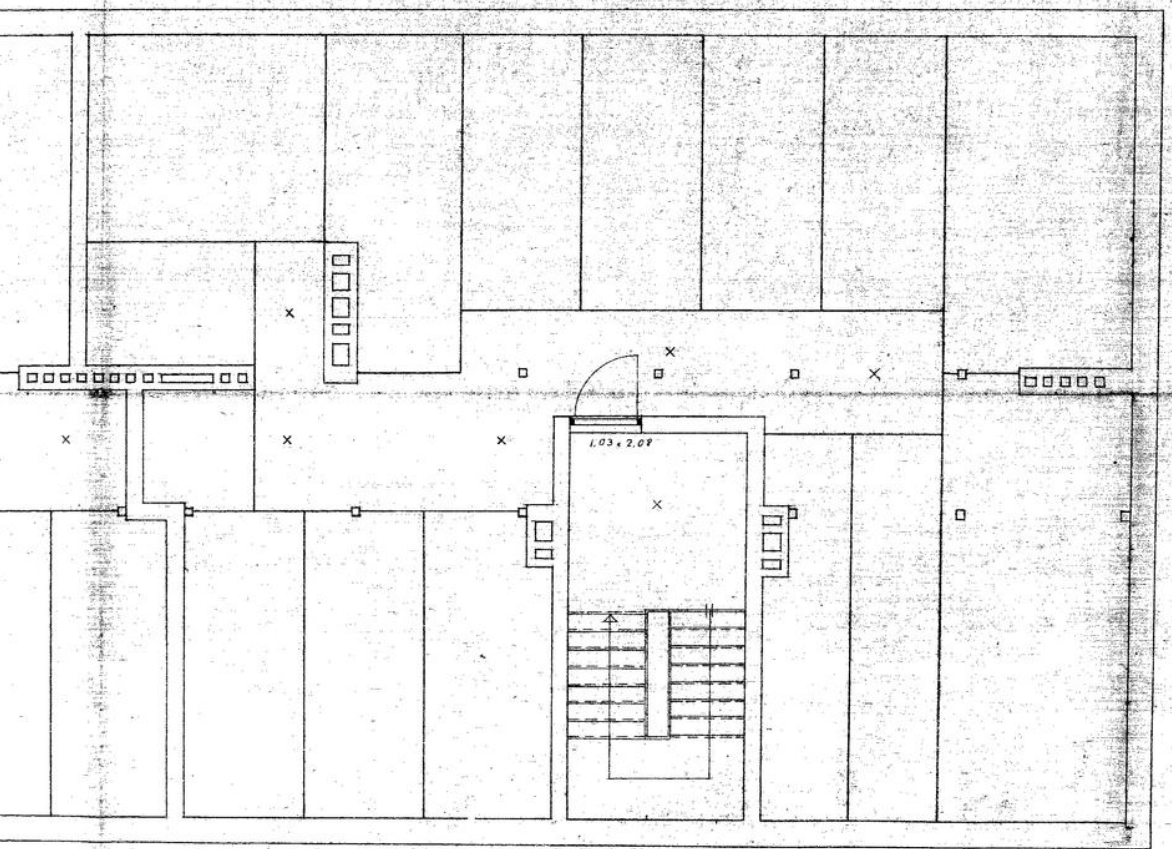
Grunnen blev i 1931 innkjøpt av kommunen.

Oslo opmålingsvesen 18 mars 1936.

E. Lund
fung.

A. F. Hyen

-/3

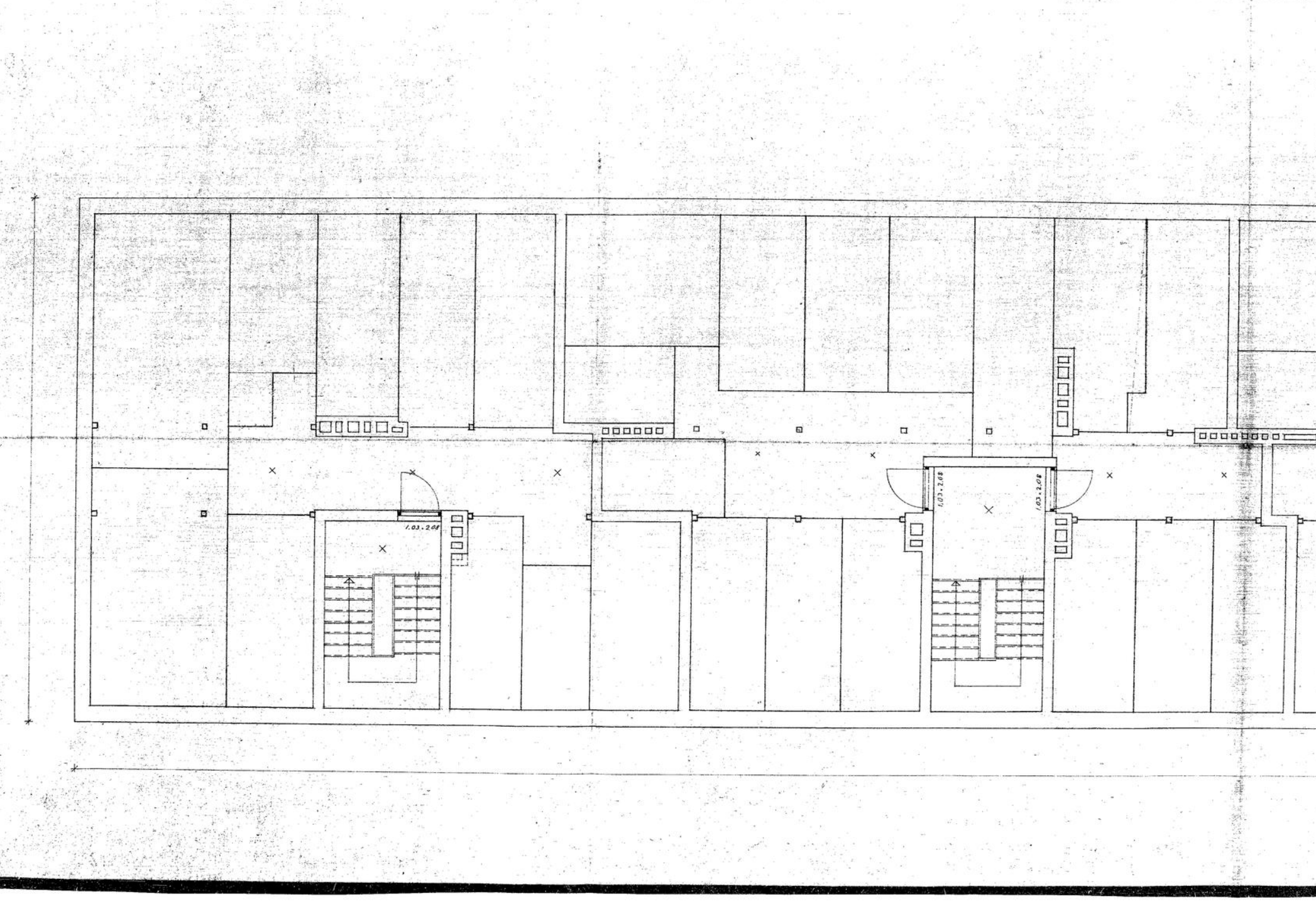


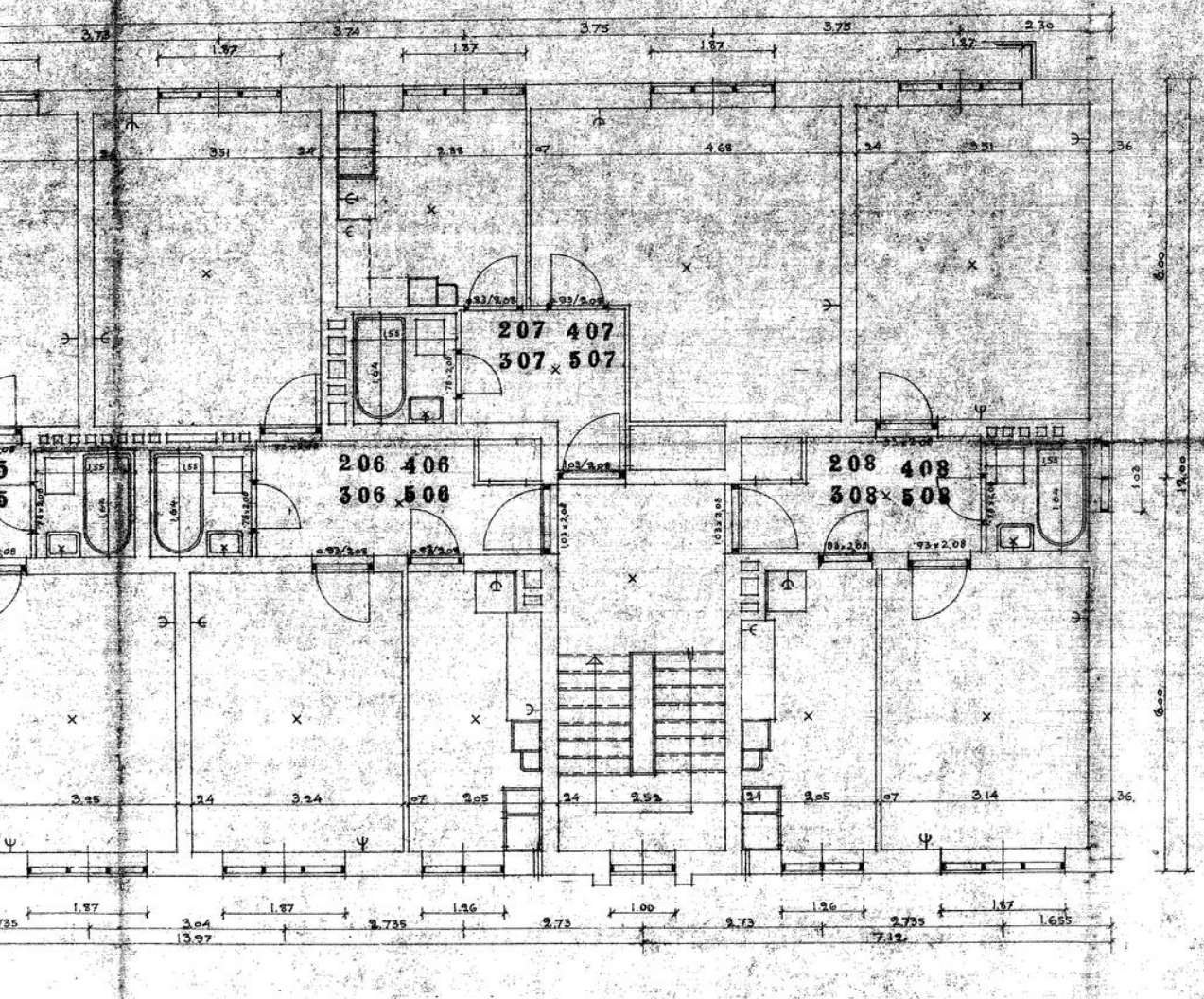
M 1:50

576/06

A

MYRAHAGEN A/S BLOKK
plan av loft i m 1:50. 1.6.37 NO.1940
jens grunker, georg rasde, arkitekter

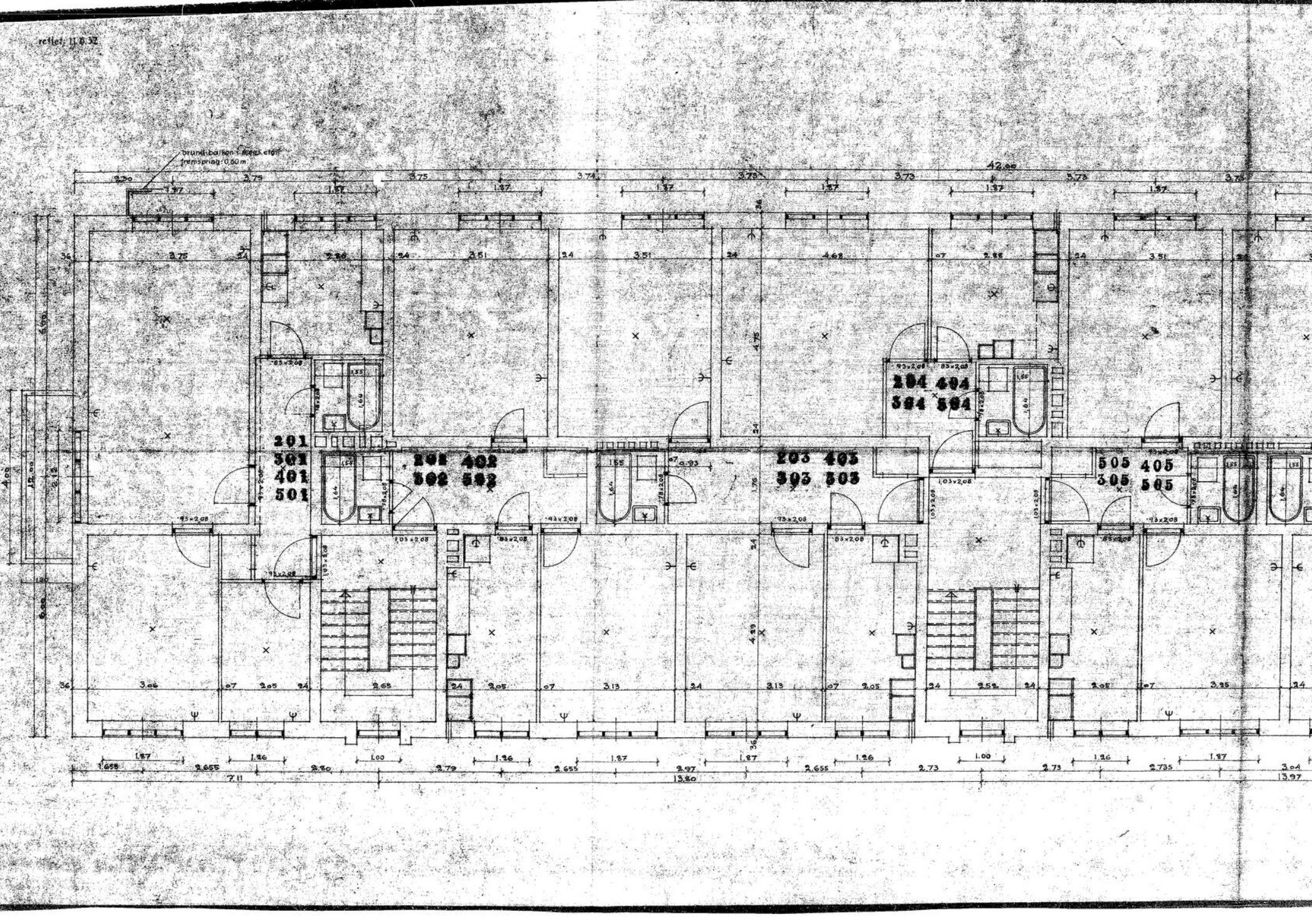

1.03.208
1.03.208
1.03.208

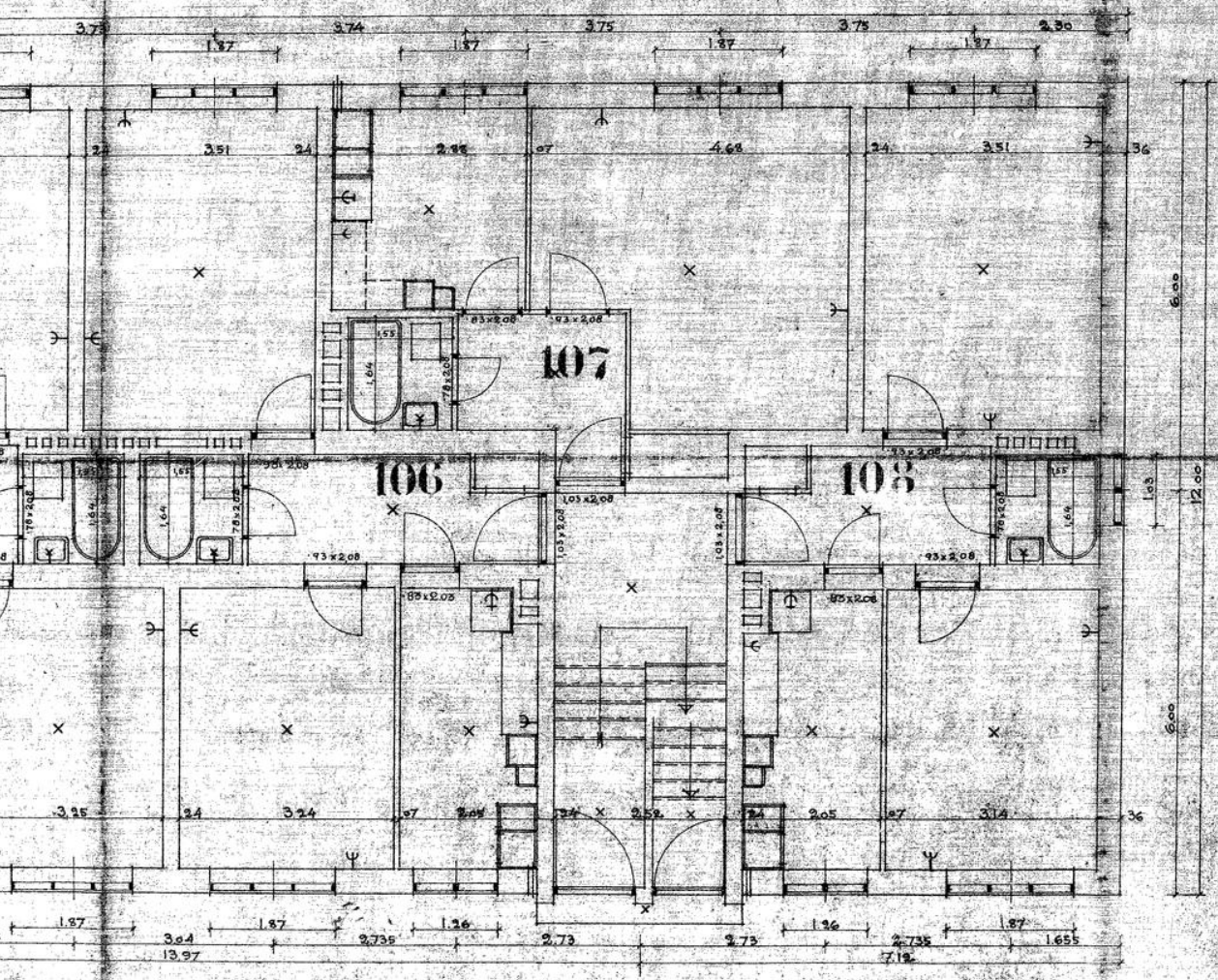


-13

516/06

MYRAHAGEN A/S. BLOKK: A.
plan av type etg. 1:50. 1.6.37/NG 1940
jens dunker, georg rohde. arkitekter.


42.00
201
301
401
501
202 402
302 502
203 403
303 503
204 404
304 504
505 405
305 505



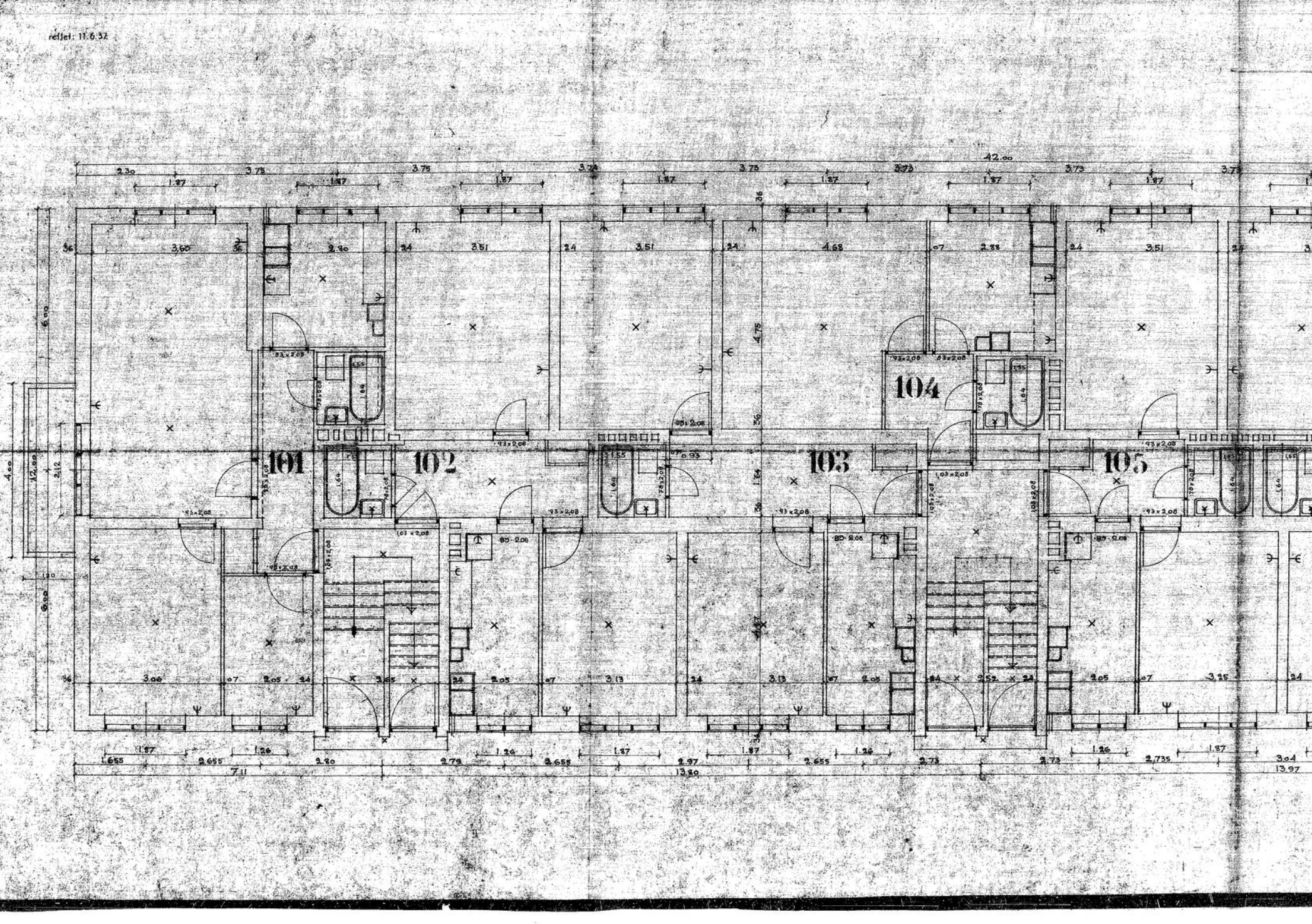
Rettet 6.7.37

Pl. 98

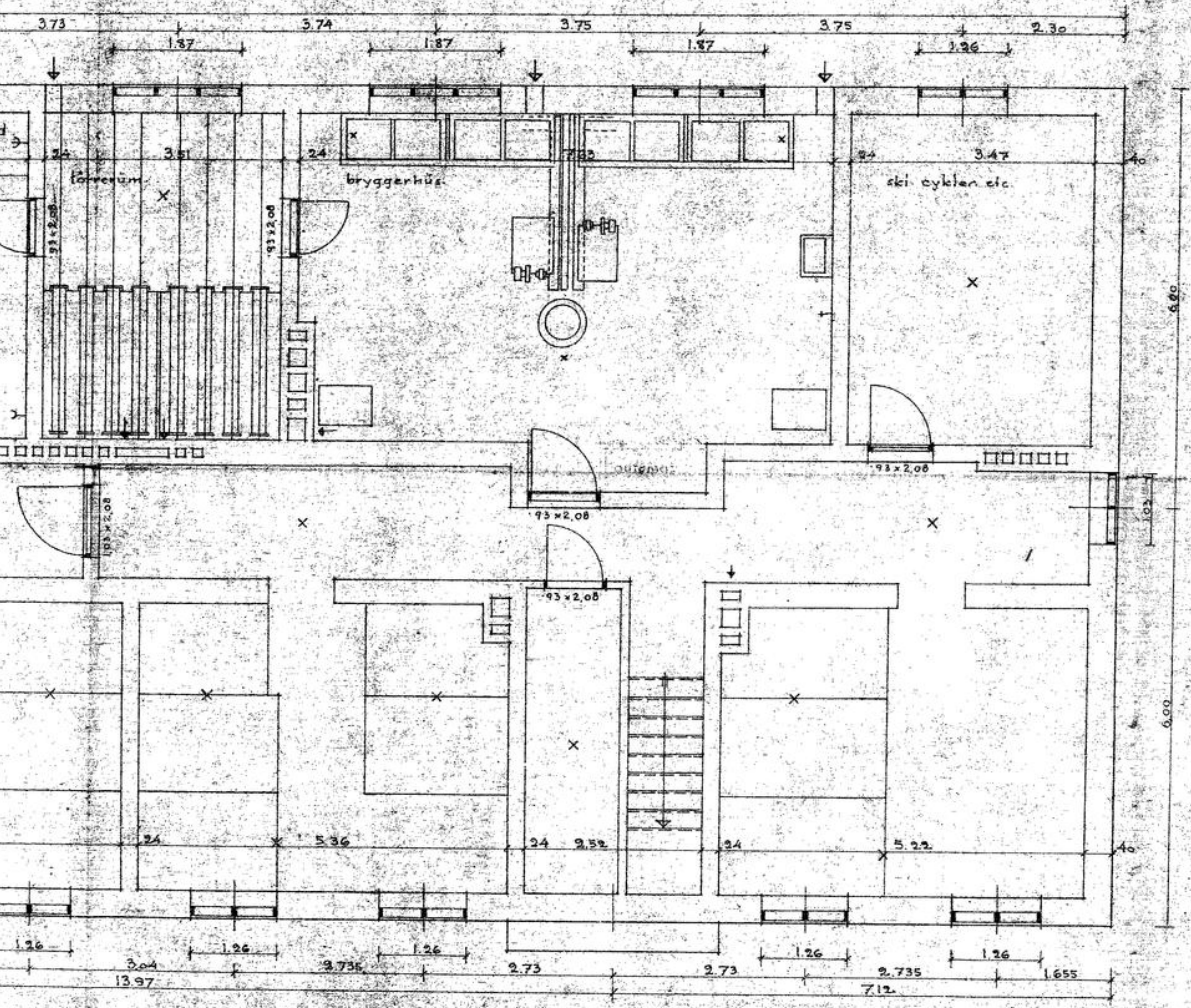
MYRAHAGEN A// BLOKK
plan av 1etg 1:50 JANO 1939
jens dunker, georg rohde arkitekter

A

retjet: 11.6.57



-/3

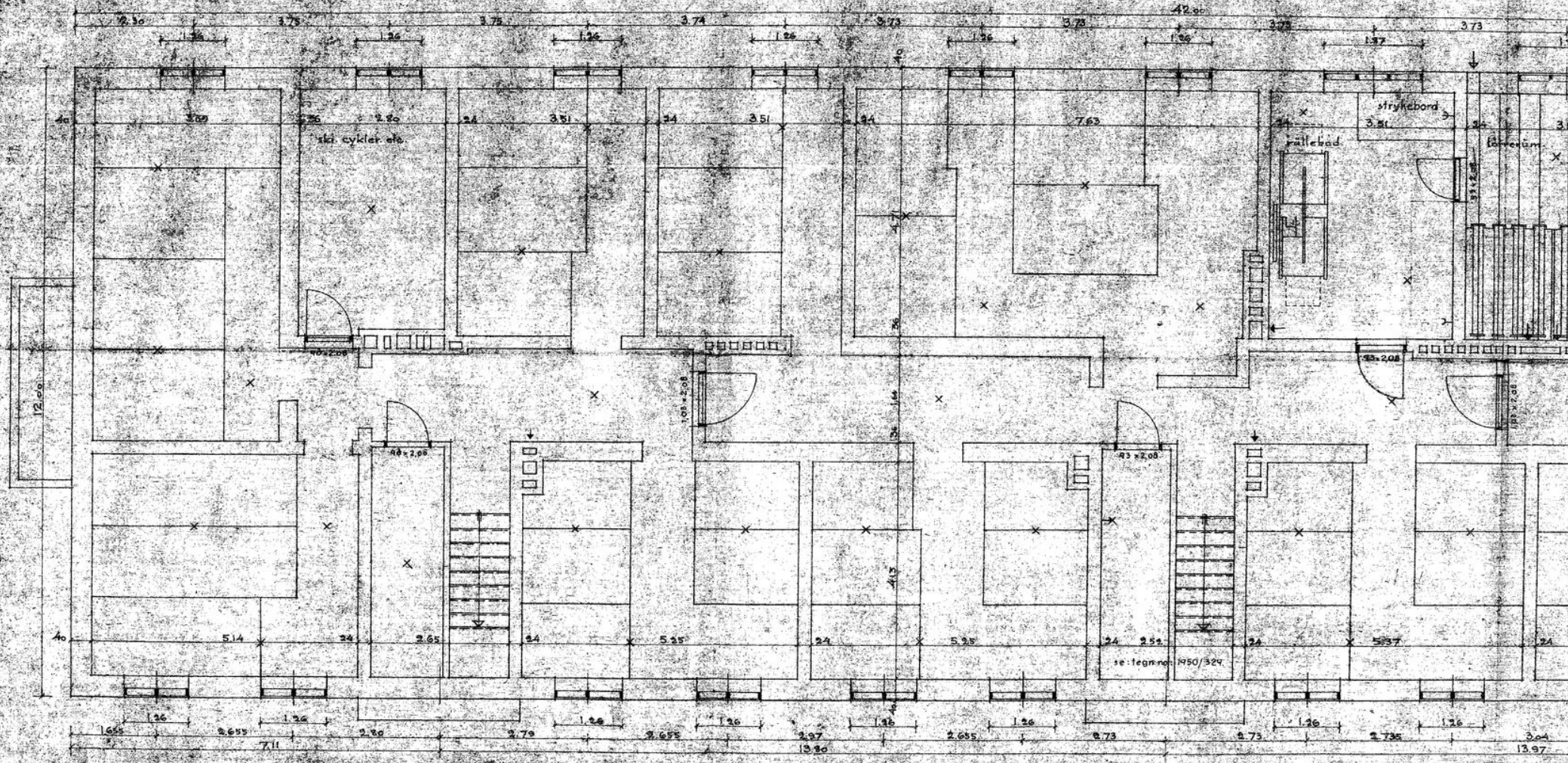


576/36

OBOS 9.23.

MYRAHAGEN A/S BLOKK A
plan av kjeller 1:50 16.3.1960 1938
jens dunker, georg ronde arkitekter

reliefr. 11.6.37.
7.87



alle murâbninger fra gang til boder 100 x 205 m

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402933-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENTSEBRUGATA 16 G - J	Eiendom:	225/29
Tiltakshaver:	Myrhagen brl. v /Yvonne V. M. Beckmann	Adresse:	Bentsebrugata 16 A, 0476 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven §99

Viser til tidligere omsøkte arbeidet registrert i vedtak av 24.3.2004 med adresse Bentsebrugata 16 C.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Kjell Grønseth
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til: Myrhaugen Brl v/ Yvonne V. M. Beckmann, Bentsebrugata 16 A, 0476 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LMR ARKITEKTUR AS
Rosenkrantz' gate 15
0160 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 200914593 - 19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Simen Ellingsen Madsen	Dato: 11.09.2025

Adresse:	BENTSEBRUGATA 16 G-H-J	Eiendom:	225/29/0/0
Tiltakshaver:	MYRAHAGEN BORETTSLAG	Søker:	LMR ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Bentsebrugata 16 G-H-J

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av 41 balkonger, mottatt 02.04.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven 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 200914593			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A 100	25.11.2009	1/7
Plan 2.-5. etasje	A-111	10.12.2009	7/2
Plan 1. etasje	A-112	10.12.2009	7/3
Snitt	A-130	10.12.2009	7/4
Fasade sørøst	A-121	10.12.2009	7/5
Fasade nordøst	A-123	10.12.2009	7/6
Fasade sørvest	A-122	10.12.2009	7/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:
MYRAHAGEN BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

LMR ARKITEKTUR AS
Rosenkrantz' gate 15
0160 OSLO

Kopi til:
MYRAHAGEN BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.10.2024
	201817335 - 21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	BENTSEBRUGATA 16 A-C	Eiendom:	225/27/0/0
Tiltakshaver:	MYRAHAGEN BORETTSLAG	Søker:	LMR ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Bentsebrugata 16 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av bergvarmeanlegg, mottatt 20.09.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven 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 201817335			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		18.01.2019	11/8
Plan	A 40	18.01.2019	11/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

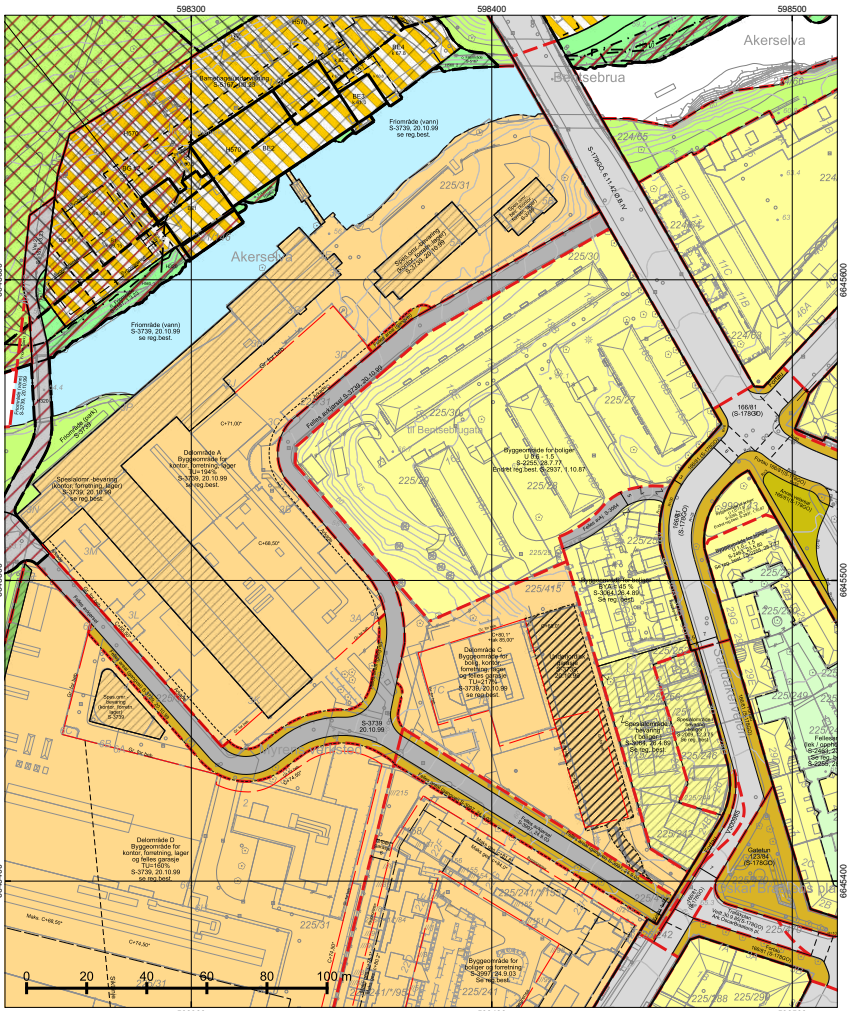
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150920/ 86523942
Deres ref.:
Adresse: Bentsebrugata 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/29

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150920/ 86523942
Deres ref.:
Adresse: Bentsebrugata 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/29

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 452 - Lek/opphold/sport
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

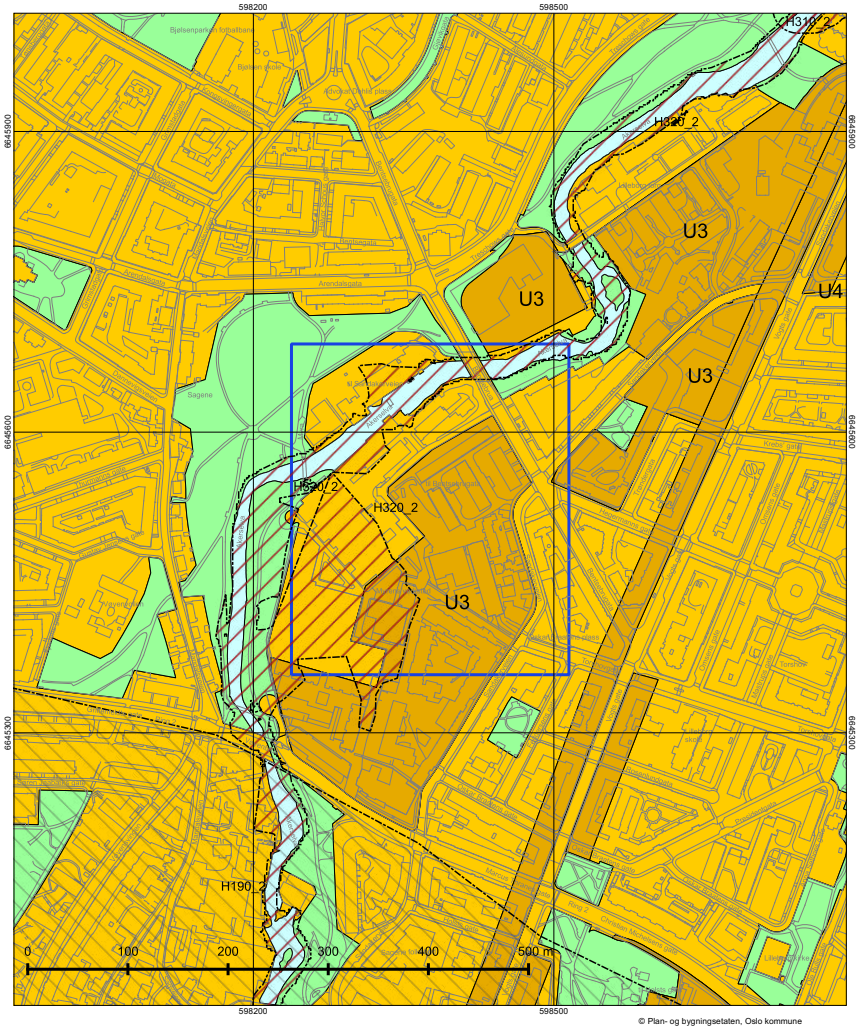
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150920/86523942
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vetle Thon Ellingsen
BENTSEBRUGATA 16G

Dato: 15.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523942
8901019

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 29

Vi viser til bestilling av 20251215 for BENTSEBRUGATA 16G.

GNR. 225 BNR. 29

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.06.1937.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3370 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

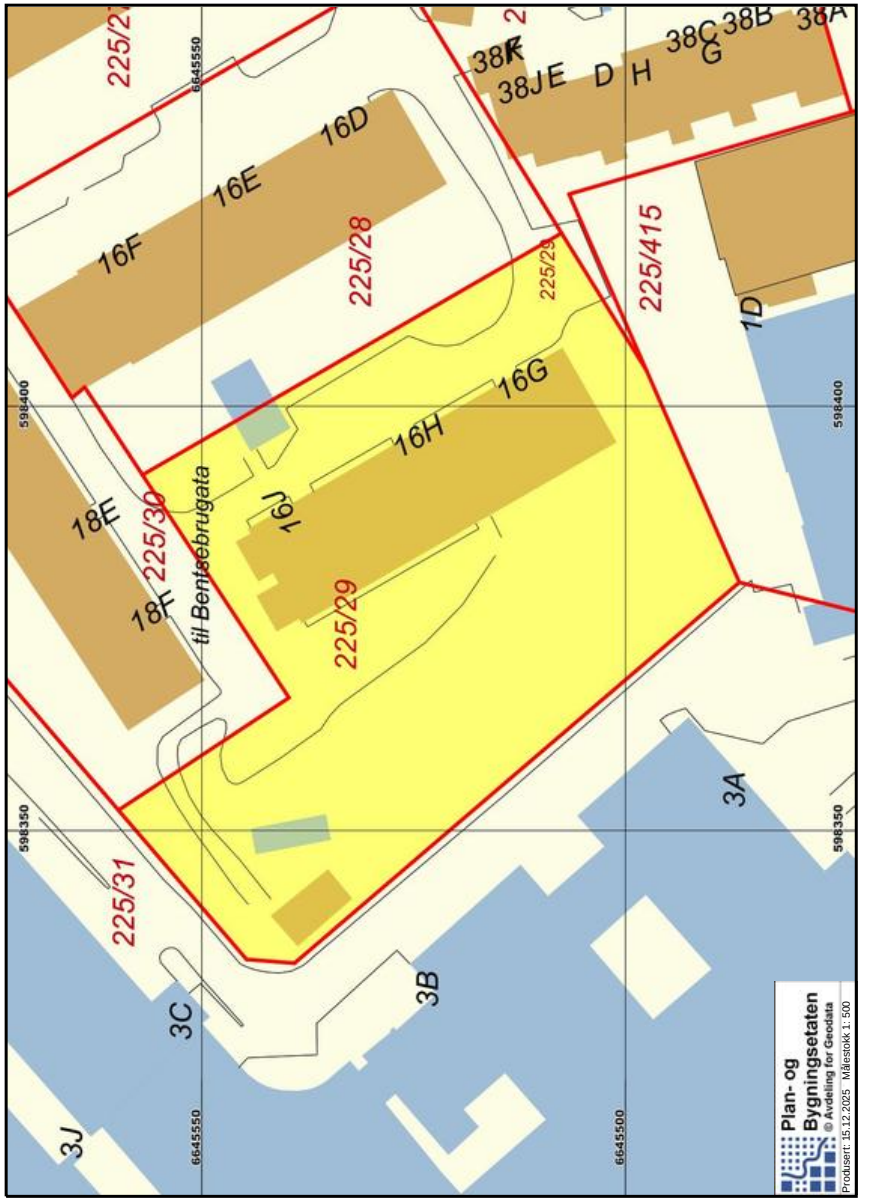
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

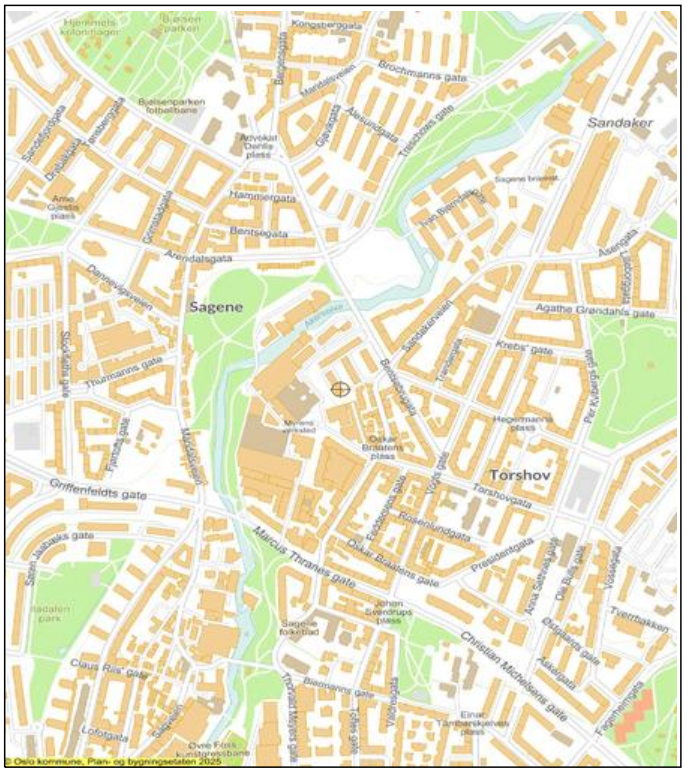
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Bentsebrugata 16 G
Gnr bnr : 225 / 29

Bydel : SAGENE
Skolekrets (2020/2021): Sagene



Dato: 15.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Bentsebrugata 16 G Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 15.12.2025

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0093/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bentsebrugata 16G 0476 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 29 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no