

Sandakerveien 16D



Velkommen til

Sandakerveien 16D



Salgsoppgaven produsert 18. desember 2025

MYRENSKVARTALET PÅ TORSHOV

Moderne og stilren 4-roms fra 2020 | Solrik balkong på 10 kvm | Garasjeopsjon | IN-ordning | A-konto Fyring inkl.

Prisantydning	8 700 000,-
Fellesgjeld	735 000,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	9 436 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	9 421,-
BRA-i	80 kvm
Totalt BRA	85 kvm
Soverom	3

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2020

Ansvarlig megler	Truls Martin Nygaard
Telefon	476 29 151
E-post	t.nygaard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Truls Martin Nygaard v/ Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere en moderne og attraktiv 4-roms leilighet med høy standard på populære Torshov.
- Leiligheten har en lys og romslig stue med åpen kjøkkenløsning, tre gode soverom, baderom og separat toalett. Fra stuen er det utgang til en stor, solrik balkong med gode møbleringsmuligheter. Det er mulighet for kjøp av garasjeplass med elbillader. Bygget er oppført i 2020 og har sonestyrt vannbåren gulvvarme inkludert i felleskostnadene. Beboerne har tilgang til et pent, lukket gårdsrom og en felles takterrasse med fantastisk panoramautsikt over Oslo.

- Bygg fra 2020 med høy standard
- Kjøper gis opsjon på garasje med lader til elbil, kr. 650 000
- Sonestyrt vannbåren gulvvarme
- Bod på 5 kvm
- 4. etasje
- Heis
- Felles takterrasse

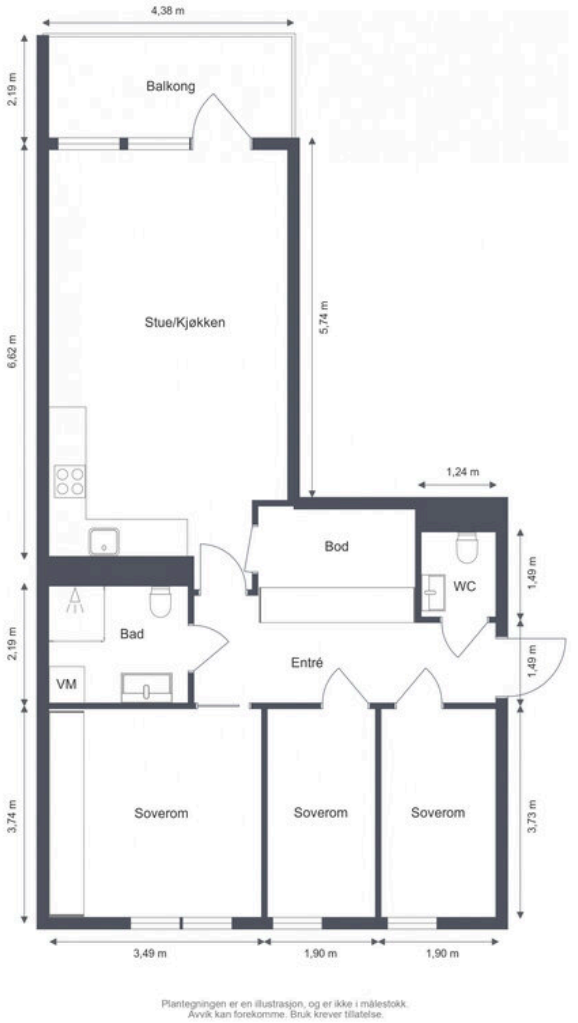
Arealer og innhold

BRA-i:	80 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	85 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

Leilighetsbygg
4. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Gang, toalettrom, stue/kjøkken, bod, bad og 3 soverom
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse- og balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.



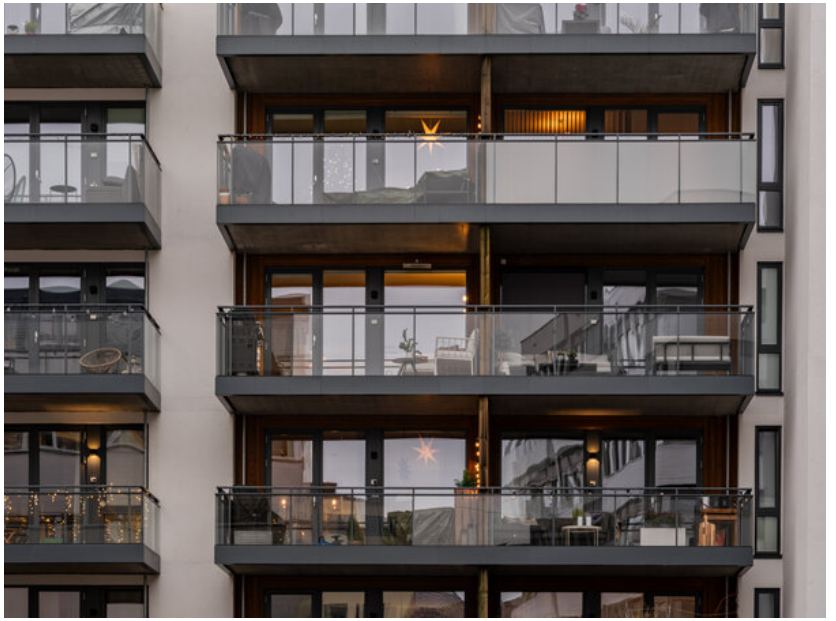
Plantegning

























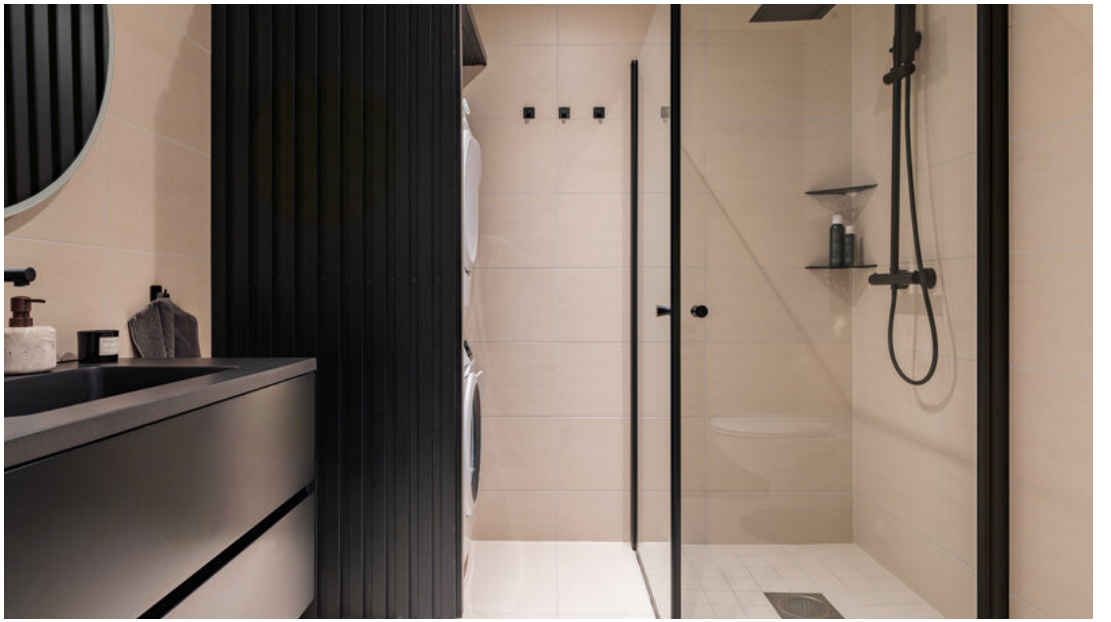









AEG










30
29















Informasjon

Sandakerveien 16D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0627/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sandakerveien 16D, 0473 OSLO
Gnr 225, bnr 478 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Myrenskvartalet Borettslag, org.nr. 922291322

Selgere
Vetle Ruud
Andrea Torp

Kjøpesum og omkostninger
8 700 000,- (Prisantydning)
735 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 435 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 436 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 445 680,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 80 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Leilighetsbygg
4. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Gang, toalettrom, stue/kjøkken, bod, bad og 3 soverom
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse- og balkongareal

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

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

Innhold

4. Etasje:
BRA-i 80 kvm: Gang, toalettrom, stue/kjøkken, bod, bad og 3 soverom
TBA 10 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-e 5 kvm: Bod

Standard

Kjøkken
På kjøkkenet er det parkett på gulvet. Avløpsrør og vannrør er i plast. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad
Baderommet i 4. etasje har fliser på gulv og vegg, og slette overflater i himlingen. Rommet er utstyrt med skapinnredning med glatte fronter, servant, veggfestet klosett og dusj på gulv. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk og luftespalte under dørbladet for tilluft.

Toalettrom
Toalettrommet i 4. etasje er utstyrt med servant og veggfestet klosett. Rommet har mekanisk avtrekk og luftespalte under døren.

Innvendige overflater
Gulvoverflater består av parkett på kjøkken og fliser på bad. På badet er det fliser på vegg og slette overflater i himlingen.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er i plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom, bod og kjøkken, og tilluft i oppholdsrom. Det er luftespalte under dører for luftgjennomstrømning. Anlegget er fra byggeåret.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er lokalisert i bad.
- Elektrisk anlegg: Anlegget har sikringer av typen jordfeilautomater og er fra byggeåret.

Parkering

Selger eier en garasjeplass med elbillader i lukket garasjeanlegg med heis ned til anlegget (går via bodområde). Garasjeplasssen kan kjøpes for kr. 650 000,- + omkostninger. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
- Felleskostnad for garasjeplass er kroner 350,-
Garasjesameiet omfatter en egen fradelt anleggseiendom under bakkenivå i to

plan etablert som gnr. 225 bnr. 480 i Oslo kommune («Garasjeeiendommen»).

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2022:
• Montert ny benkeplate og skyllekum i kjøkken.

2021:
• Montert baderomsinnredning på bad: montert servant, servantskap, dusjsett, dusjvegg og blandebatteri. På WC: montert blandebatteri.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Rørleggermester Paulsen og Sønner AS (2021)
Beskrivelse: Rørleggermester Paulsen og Sønner AS monterte badersomsmøbler på bad (2021): - montert servantskap - montert servant - montert dusjsett - montert dusjvegg - montert blandebatteri På WC (2021) - montert blandebatteri

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmanavn: Hent (2020)
Beskrivelse: Dokumentasjon fra utbygger (Hent) fra 2020 er tilgjengelig i boligmappa.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskrivelse: Det har blitt utført årlig filterbytte i regi av borettslaget i tilknytning til ventilasjon, samt årlig service på vannbåren varme

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmanavn: Nerostein (2022), Rørleggermester Paulsen og Sønner AS (2022)
Beskrivelse: Montert benkeplate av kvarts og ny kum på kjøkken. Montert avløp til kum og blandebatteri på kjøkken.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Firmanavn: Borettslaget (2023)
Beskrivelse: Ikke i leiligheten, men det ble meldt om lekkasje på et rør i teknisk rom i kjeller som ble utbedret i regi av borettslaget (2023)

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Firmanavn: Anticimex (2022)
Beskrivelse: Ingen skadedyr påvist i leilighet. Våren 2022 ble det påvist skjeggkre i enkelte leiligheter i borettslaget og tiltak ble iverksatt av Anticimex for alle leiligheter for å sikre effektiv bekjempelse og hindre spredning til leiligheter som ikke var berørt. Det er ikke meldt om observasjoner etter denne utbedringen verken i leiligheten eller borettslaget generelt.

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
Beskrivelse: Tidligere oppmåling foretatt i 2021 ved salg av leiligheten (når vi kjøpte).

Bygningssakkyndig

SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

Byggemåte

Bygningen har en grunnmur i betong. Ytterveggene består av en stål-, tre- og betongkonstruksjon, utvendig forblendet med pussede og malte plater, samt malt panel. Takkonstruksjonen er et flatt, oppforet betongdekke som er tekket med takpapp. Etasjeskillerne er utført i betong.
Vinduene er utstyrt med isolerglass og er fra byggeåret. Dørene inkluderer en brann- og lydklassifisert entrédør og en balkongdør med isolerglass, alle fra byggeåret. Eiendommen har en sørvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, samt en fransk balkong i ett av soverommene. Rekkverket er i en metall- og glasskonstruksjon.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Alt har fått TG0 og TG1.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Dyson støvsuger, inklusiv veggholder og lader medfølger ikke handelen.

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

mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Fjernvarme, vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av soverom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 100 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 9 421,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, fyring, internett, kapitalkostander lån, felles gårdsforsikring m.m.

Herav:
- A konto fjernvarme: 2 219 kr i måneden
- Lån nr: 9820804013; IN lån 2 - Akonto renter: 3 332 kr i måneden
- Lån nr: 9820804013; IN lån 2 - Akonto avdrag: 0 kr i måneden
- Bredbånd: 210 kr i måneden
- Felleskost: 3 660 kr i måneden

Eiendomsskatt: Det innkreves eiendomsskatt i månedene mai, juni, september og november i tillegg til de vanlige felleskostnadene for de boligene dette gjelder.

Formuesverdi

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

TV/Internett/Bredbånd

GlobalConnect

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 94 andelsleiligheter.
Myrenskvartalet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922291322, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 735 000,-pr. 05.11.2025

Borettslaget har to lån pr. 24.07.24:

Lånenummer: NORDEA-60258000040
Annuitet, 4 terminer pr år
Restsaldo: 24.520.000,-
Restløpetid: 36 år
Avdragsfrihet til og med: 01.10.2030
Flytende rente: 6,25%

Lånenummer: OBOS01-98208040138
Annuitet, 12 terminer pr år
Restsaldo: 25.514.000,-
Restløpetid: 36 år
Avdragsfrihet til og med: 01.09.2030
Flytende rente: 5,79%

Lånene i borettslaget er avdragsfritt frem til 01.10.2030. Ny kjøper med regne med at felleskostnadene vil øke når avdragsperioden utløper.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 30 870,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: 2 260 613,-

Årsresultat for 2024: -811 002,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Forslag om å installere scannere for nøkkelbrikker, tilrettelegge for åpning av garasjeporter med brikke, og installere dørpumper.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Det er ikke tillatt å lufte hunder i bakgård og fellesareal. Dyr skal ikke luftes på takterrassen.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8639220

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 369 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.

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 attraktiv beliggenhet på Torshov i Oslo, like ved Akerselva. Langs Akerselva kan man følge bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum opp til marka og Maridalsvannet. Her er det stille og rolig samtidig som du har alt hva bydelen kan by på. Teater, kaféer og restauranter med hyggelige utserveringer, mat- og grønnsaksbutikker, vinmonopol og andre fasiliteter samt byens beste pølsemaker, innenfor få minutters gange. Dette er en bydel som har slått ut i full blomst og som har et særdeles hyggelig bomiljø! I tillegg er det kort vei til sentrum samt til Nydalen og Storo Senter.

Området har et spennende kulturtilbud, med blant annet kulturslottet Soria Moria og Torshovteatret. Det er en rekke spisesteder og kafeer på Torshov, blant annet den hyggelige bar/restaurant Grisen og Trikkestallen som begge har flotte uteserveringer om sommeren, såvel som Åpent Bakeri, kulturhuset, Soria Moria m.m. Slakterforretningen Strøm-Larsen er kun et par kvartaler unna og Sandaker Senter er nærmeste kjøpesenter og har vinmonopol, apotek, bibliotek, Coop Mega, bokhandel og andre forretninger. I tillegg finner du både sushirestauranter, Deli De Luca, Espressohouse, interiør- og klesforretninger.

Oslos vakreste bad som nabo! Gamle, vakre Sagene Folkebad, fra år 1900, er ferdig renovert i samråd med Byantikvaren. Nå har Oslo Badstuforening åpnet badet for folket igjen! https://oslobadstuforening.no/sagene-folkebad/

I gangavstand fra leiligheten ligger Storo Storsenter med et godt utvalg butikker og serveringssteder, et flott alternativ til sentrum.

For den som er glad i friluftsliv og aktivitet, byr området på rike muligheter for rekreasjon. Myraløkka byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, sammen med flott utsikt over Akerselva og de gamle fabrikkbygningene. Myraløkka er som skap for aking om vinteren. Det arrangeres i tillegg en årlig sommerkonsert her med Oslo-filharmonien. I tillegg har man parken i Iladalen som et godt alternativ i nærområdet. Den ligger som en skjult perle i enden av Kingos gate - perfekt om du for eksempel vil spille bocca, kubb, badminton eller sandvolleyball. Det er mange vakre grøntområder i umiddelbar nærhet, f.eks. Torshovparken, Torshovdalen, Akerselva, Sageneparken, Bjølsenparken og Voldsløkka ligger i kort gangavstand.

Det er flere treningssentre i området; Sats Storo/Nydalen/Ringnes Park/Ila, Fitness Xpress Storo, og Myrens Sportsenter som tilbyr aktiviteter som squash, klatring og golf.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og flybuss, hvorav nærmeste holdeplass for buss er Vøyenbrua og ligger like ved boligen. Det er også kort vei til nærmeste trikkeholdeplass med trikk 12, 15 og 18. Buss 20, 21, 34, 37, 28 og 54 er også også innenfor gåavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.09.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Offentlige byggesaker:
Sandakerveien 12 - ombygging av underetasje, 1. og 2. etasje og fasadeendringer
Saksnummer 2025/12367 - Byggesak
Mottatt sak 15.10.2025
Status Under behandling
Tiltaket omfatter fasadeendring og ombygning i U., 1. og 2. etasje som beskrives her:
U. Etasje:
Deler av eksisterende rampe blir ombygget til minilager (se vedlegg E-01)
1. Etasje:
I 1. etasje planlegges en ombygging av arealene som i dag benyttes til hovedinngang, kontor og pauserom. Som følge av endret driftsform fungerer minilageret nå som et selvbetjent anlegg, der kundene har adgang via personlig kode og all aktivitet loggføres digitalt. Virksomheten krever dermed ikke faste kontor- eller pauseromsfunksjoner, da ansatte kun har periodisk tilsyns- og vedlikeholdsoppgaver. Det søkes derfor om å bygge om eksisterende pauserom og deler av kontoret til minilager, samt omgjøre vindfang, gang og deler av kontoret til en ny foajé (se vedlegg E-02).
2. Etasje:
I 2. etasje planlegges det tiltak for å etablere tilfredsstillende rømningsforhold i tråd med gjeldende branntekniske krav. Dette omfatter oppføring av to nye rømningsveier via sør- og vestfasaden.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/232:
04.04.1914 - Dokumentnr: 902276 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1953 - Dokumentnr: 304734 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1965 - Dokumentnr: 504459 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1965 - Dokumentnr: 506723 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2017 - Dokumentnr: 263651 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Allmenheten
Løpenr: 13966819
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 40 sykkelparkeringsplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:477
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 43 sykkelparkeringsplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:478
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 91 sykkelparkeringsplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:479
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 45 sykkelparkeringsplasser
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:477
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:478
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:479
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om felles bruk av uteareal
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:481
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruksrett til uteoppholdsareal
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rettighetshaver allmennheten
Rett til å benytte utearealene til barnehagen
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

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

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:478
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

bygningsmasse
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:237
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:479
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til å ha liggende balkonger over eiendomsgrensen
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:477
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:478
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:479
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:480
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:481
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

05.06.2020 - Dokumentnr: 2548320 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:477 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:477 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:478
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:479 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:479 Snr:4
Bestemmelse om bruksrett til markterasser
Bestemmelse om vedlikehold
Bruksretten kan ikke transporteres

21.06.1860 - Dokumentnr: 900048 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

29.06.1965 - Dokumentnr: 990280 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
sandakervn 16 B

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275863 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275871 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:477

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275874 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:225 Bnr:478

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275876 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:479

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275882 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:480

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275884 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:481

26.06.2015 - Dokumentnr: 580799 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:241 Snr:1 - 217
Gjelder kjørbar atkomst
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2020 - Dokumentnr: 2275924 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:476 Snr:1 - 24
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

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 budaksept.

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 327,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 2.stk på visning. kr. 3 900,-

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. januar 2026

Ansvarlig megler

Truls Martin Nygaard, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47629151

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

Vedlegg

Sandakerveien 16D

Tilstandsrapport

Innledning

Denne rapporten beskriver eventuelle skader og avvik på bygningsdeler innenfor oppdragets rammer – positive egenskaper fremheves normalt ikke. Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og omfatter i hovedsak visuell inspeksjon, supplert med målinger der forskriften krever det.

Forutsetninger

Omfang
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-04-1766) og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

Begrensninger
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

Gyldighet
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

Selgers og kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

Arealer og rombetegnelser
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

Definisjoner
- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Krav til tilstand som gjelder for byggverket eller byggverksdelen ved søknadstidspunktet.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

Mer om dette oppdraget

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

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdspliikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

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

Tilstandsgradene

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

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



Vurderinger

Utvendig

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Dører

TG 1

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

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

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Sørvestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m².
Fransk balkong i det ene soverommet.
Rekkverk i metall- og glasskonstruksjon.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyde og åpninger er målt/kontrollert mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Rekkverk: Høyde fra overkant dekke til underliggende terreng/plan er under målt til over 10 meter → minstekrav rekkverkshøyde etter dagens krav er minimum 1,2 m. Målt rekkverkshøyde: 1,20 meter.

Våtrom

Om rommet - Bad - 4. etasje

Alder: Badet er fra byggeåret.
Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

Overflater - Bad - 4. etasje

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på riss/sprekker, synlige fuktskader, spor etter skadedyr og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 4. etasje

TG 1

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Sanitærutstyr - Bad - 4. etasje

TG 1

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

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

Avtrekk - Bad - 4. etasje

TG 1

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

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 4. etasje

TG 0

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Tilstandsgrad 0 er satt, da målingen ikke avdekket fuktskader.

Toalettrom

Sanitærutstyr og ventilasjon - Toalettrom - 4. etasje

TG 1

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

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Innvendig

Innvendige dører

TG 1

Vurderte forhold: Åpne- og lukkemekanismen er undersøkt på et utvalg dører, som en stikkprøvekontroll. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke vurdert.

Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)

TG 1

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør og vannrør i plast.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv nærmest innredningen er kontrollert med tanke på fuktskader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder. Innredning og hvitevarer er ikke vurdert.

Ventilasjon

TG 1

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

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

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

Vannledninger

TG 1

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget.

Avløpsrør

TG 1

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med hensyn til materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget.

Vannbåren varme

TG 1

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

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

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

Elektrisk anlegg

Sikringer av typen jordfeilautomater.

Da det ifølge eier ikke foreligger el-tilsyn på anlegget innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18. Formålet er å avklare om en kvalifisert elektrofaglig person bør kontrollere anlegget. Kontrollen innebærer spørsmål til boligeier og visuelle observasjoner, og kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll.

Det presiseres at undertegnede har ikke fagkompetanse på elektrisk anlegg. Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav og kompetansekrav. Kun fagfolk kvalifisert etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav kan utføre el-kontroll. Tilstandsgrad fastsettes ikke her, i henhold til veiledning fra Direktoratet for byggkvalitet.

Følgende spørsmål er stilt eier:
a. når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert: Anlegget er fra byggeåret.
b. om sikringene ofte løses ut: Nei.
c. om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
d. om det finnes kursfortegnelse, og om antallet sikringer er i samsvar med denne: Ja.
e: foreligger samsvarserklæring på arbeid utført på anlegget etter år 1999: Ja.

Videre undersøkes følgende forhold visuelt:
a. Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, inkludert om plugg på eventuell varmtvannsbereder er brunsvidd.
b. Om kabler er tilstrekkelig festet.
c. Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ukjent. De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, forblendet utvendig med pussede og malte plater, og malt panel.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Etasjeskiller i betong.
- Sprinkleranlegg.
- Dørcalling.
- Trapper i betong.
- Personheis.
- Felles varmtvann.

Oppvarmingssystem

- Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom, med unntak av soverom, ifølge eier.

Innvendige overflater

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyden er målt til ca. 2,57 meter i stuen og soverom, ca. 2,25 meter i toalettrom, ca. 2,29 meter i gang og ca. 2,23 meter i bad. Høyder er målt ved tilfeldige stikkprøver - avvik kan forekomme.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger av slike forhold på visning.

Kjøkkeninnredning

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Benkeplate i steinkompositt.
- Skyllekum i plast.

Produsent innredning: HTH.

Integrerte hvitevarer:
- Oppvaskmaskin.
- Platetopp.
- Stekeovn.
- Kjøleskap.

Innredningen er kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Undersøk slitasje og funksjon under visning.

Tilhørende arealer

- En ekstern bod i felles kjeller.

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Elbillader er montert.
Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
85 m²	80 m²	5 m²	0 m²	10 m²

P-ROM	S-ROM
77 m²	3 m²

Forklaring av arealtyper

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

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

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

Primær- og sekundærrom (P- og S-rom) er oppført i en overgangsperiode og er kun ment for sammenligning. Arealene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende. Fordelingen følger takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2015).

Leilighetsbygg (Byggeår: 2020)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
4. etasje	80 m²	-	-	80 m²	10 m²
Kjeller	-	5 m²	-	5 m²	-
Sum Leilighetsbygg	**80 m²**	**5 m²**	**-**	**85 m²**	**10 m²**

Romfordeling

4. etasje:

BRA-i: Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Toalettrom, Stue/kjøkken, Bod, Bad

Kjeller:

BRA-e: Bod

Lovlighet

Branncelleinndeling

Påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift:

Nei

Her vurderes kun åpenbare tegn til avvik basert synlige forhold. Branncelleinndeling og brannskillekonstruksjoner kan normalt ikke verifiseres visuelt, og fastsettelse krever normalt grundigere undersøkelser utført av fagspesialist.

Rømningsvei, dagslysflate og takhøyde

Påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde:

Nei

Utførte håndverkstjenester

Utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år (ifølge selger):

Ja

Liste over utførte arbeider, opplyst av selger:

År	Beskrivelse	Dokumentasjon
2021	Montert baderomsinnredning på bad: montert servant, servantskap, dusjsett, dusjvegg og blandebatteri. På WC: montert blandebatteri.	Ja
2022	Montert ny benkeplate og skyllekum i kjøkken.	Ja

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Foreligger slokkeutstyr:

Ja

Er røykvarsler montert:

Ja

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har slokkeutstyr og brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. For mer informasjon om krav til brannvarsling og manuelt slukkeutstyr, se Forskrift om brannforebygging - § 7.

Oppdragsinformasjon

Eiendom

Adresse: **Sandakerveien 16 D, 0473 OSLO**
Matrikkel: **301-225/478/0/0**
Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **11**
Eier adkomstdokumenter: **Andrea Torp og Vetle Berge Ruud**
Hjemmelshaver: **MYRENSKVARTALET BORETTSLAG**

Kunde

Navn: **Vetle Berge Ruud**

Befaring

Dato: **04.12.2025**
Tilstede ved befaring:

- Vetle Berge Ruud (Kunde)
- Daniel Snare (Sakkyndig)

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

Kilder for oppdraget

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

Selgers egenerklæring datert 05.11.2025 er fremvist.

Rapportdato

Rapportdato: **04.12.2025**

Om oss

Snare Boligvurdering AS
Org.nr: 930 376 914
www.snarebolig.no

Norske Boligrapporter

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

Ansvarlig sakkyndig



Daniel Snare
Fagskoleingeniør
Telefon: 403 43 533
E-post: post@snarebolig.no

Medlemskap

NITO

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torp, Andrea	9578-5999-4-3177991	2025-11-08 12:34:32
Ruud, Vetle Berge	9578-5999-4-2536488	2025-11-05 21:45:43

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
5. nov. 2025

Oppdragsnummer
8-0627/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sandakerveien 16D, 0473 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Vetle Ruud, Andrea Torp

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8639220
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggermester Paulsen og Sønner AS monterte badersomsmøbler på bad (2021): - montert servantskap - montert servant - montert dusjsett - montert dusjvegg - montert blandebatteri På WC (2021) - montert blandebatteri

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon fra utbygger (Hent) fra 2020 er tilgjengelig i boligmappa.

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det har blitt utført årlig filterbytte i regi av borettslaget i tilknytning til ventilasjon, samt årlig service på vannbåren varme

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: Nerostein (2022) Montert benkeplate av kvarts og ny kum på kjøkken
Rørleggermester Paulsen og Sønner AS (2022) montert avløp til kum og blandebatteri på kjøkken

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Ikke i leiligheten, men det ble meldt om lekkasje på et rør i teknisk rom i kjeller som ble utbedret i regi av borettslaget (2023)

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

Beskriv: Ingen skadedyr påvist i leilighet. Våren 2022 ble det påvist skjeggkre i enkelte leiligheter i borettslaget og tiltak ble iverksatt av Anticimex for alle leiligheter for å sikre effektiv bekjempelse og hindre spredning til leiligheter som ikke var berørt. Det er ikke meldt om observasjoner etter denne utbedringen verken i leiligheten eller borettslaget generelt.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere oppmåling foretatt i 2021 ved salg av leiligheten (når vi kjøpte).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0627/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ruud, Vetle Berge	**2025-11-05**	**Torp, Andrea**	**2025-11-08**

Identifikasjon

bankID Ruud, Vetle Berge

Identifikasjon

bankID Torp, Andrea

Signicat

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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Anders Thorkildsen
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: a.thorkildsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0627/25 . Vår ref.: 2308-1-11 Dato: 05.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Myrenskvartalet Borettslag
Organisasjonsnr:	922291322
Andelseier:	Ruud, Vetle Berge
Medeier:	Torp, Andrea
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Sandakerveien 16 D, 0473 OSLO
Andelsnummer:	11
Gnr.	225
Bnr.	232
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8639220.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60258000040
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,25%
Restsaldo	22 140 000,00
Innfrielsesdato:	30.12.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med september 2030

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208040138
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	24 254 000,00
Innfrielsesdato:	30.09.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med august 2030

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 421,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	2 219,00	
Lån nr: 9820804013; IN lån 2 - Akonto renter	3 332,00	
Lån nr: 9820804013; IN lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
Bredbånd	210,00	
Felleskost	3 660,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	40,-
Fradragsberettigede kostnader:	42 918,-
Annen formue:	30 870,-
Gjeld:	735 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

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

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208040138
Restsaldo:	735 000,00
Kapitalkostnader:	3 180,35
IN-avtale:	Ja

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 735 000,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon 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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Magnus Mediaas Hansen, e-post:myrenskvartalet@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Vedtekter

for

Sameiet Myrenskvartalet Garasjesameie

Vedtatt på sameiermøte 22.04.2020

§ 1 Navn

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

§ 2 Sameiet, sameiets eiendom

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

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

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

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

- Samlet sameiebrøk utgjør dermed til sammen 217 sameieandeler.

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

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

§ 3 Formål

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

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner - Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Fordeling og betaling av drifts- og vedlikeholdskostnader

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

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

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

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

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

§ 8 Ordinært sameiermøte

Garasjesameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10 Sameiets styre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 11 Ordensregler

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

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

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

§ 12 Diverse bestemmelser

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

§ 13 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

§ 14 HC-plasser

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

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

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

§ 15 Kameraovervåkning

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

§ 16 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Garasjesameiet

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

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

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

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

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

overtatt selv om hjemmel ikke er overskjøtet.

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2308
MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2308

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Styret i Myrenskvartalet borettslag

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Rendyrke Vibbo som kommunikasjonskanal
7. Nøkkelbrikker mm.
8. Endre ordensregler punkt 2
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000,-

Sak 6
Rendyrke Vibbo som kommunikasjonskanal

Forslag fremmet av:
Tore Haugsvold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

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

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

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

Sak 7
Nøkkelbrikker mm.

Forslag fremmet av:
Tore Haugsvold

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

- For Nøkkelbrikker mm.
- Mot Nøkkelbrikker mm.

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

1. Foreslår 3 vedtak:

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

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

3. Installere dørpumper på dørene inn til bodområdene.

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

Sak 8

Endre ordensregler punkt 2

Forslag fremmet av:
Tore Haugsvold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0800-2000

- lørdager klokken 1000-1800

Men tillates ikke på disse dagene:

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

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

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

Forslag til vedtak
Vedtak 1:

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

Vedtak 2:

Andre del av ordensreglene endres iht. foreslått tekst.

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Christoffer Wiik

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

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

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

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

1. Innledning

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

2. Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

3. Økonomisk oversikt

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

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

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

4. Fremtidsplaner

I tiden fremover vil vi blant annet jobbe med:

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

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

Vennlig hilsen,
Styret i Myrenskvartalet borettslag

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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

Til generalforsamlingen i Myrenskvartalet Borettslag
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Vi har revidert Myrenskvartalet Borettslag' årsregnskap som viser et underskudd på kr 811 002,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Rosenholm, 22.05.2025
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 266 279**	**351 596**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-811 002	53 982
Tilført bygg		0	##########
Tilført tomt		0	-18 992 278
Tilført egenkapital ifbm. Fusjon		0	1 663 095
Tillegg for nye langsiktige lån		0	24 520 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-25 420	47 606
Investering i aksjer/andeler		0	230 000
Økning borettsinnskudd		0	227 695 858
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-836 422**	**914 683**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**429 855**	**1 266 279**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

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

Oslo, 20.05.2025
Styret i Myrenskvartalet Borettslag

Magnus Hansen Tiril Bakke Lena Joseph

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

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

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15
BYGNINGER

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

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

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

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

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

Selskapet eier 94/217 deler av Sameiet Myrenskvartalet Garasjesameie.

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

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

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

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

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

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

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

KOSTNADER

Administrasjon	-91 025
SUM KOSTNADER	**-91 025**

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

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

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

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

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

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

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer. Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe.

skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

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

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.06.25
Selskapsnummer: 2308 **Selskapsnavn:** MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mats Granby er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000,-

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Rendyrke Vibbo som kommunikasjonskanal

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

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Nøkkelbrikker mm.

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

☐ For nøkkelbrikker mm.

☐ Mot nøkkelbrikker mm.

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Foreslår 3 vedtak:

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

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

3. Installere dørpumper på dørene inn til bodområdene.

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

Sak 8 Endre ordensregler punkt 2

Vedtak 1:
Første del av ordensreglene (ro mellom 2200 og 0800) endres iht . foreslått tekst

Vedtak 2:
Andre del av ordensreglene endres iht. foreslått tekst.
Dvs. ingen banking, boring etc på søndager, helligdager, 1.mai, 17. mai og 24 desember.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Christoffer Wiik

☐ Hege Quist-Hanssen

☐ Lars Magne Drønen Tungland

**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 MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Granby er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Magnus Mediaas Hansen og Tiril Salvesen Bakke er valgt som protokollvitner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-

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

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

6. Rendyrke Vibbo som kommunikasjonskanal

Fremmet av: Tore Haugsvold

Hei,

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

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

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

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

Transaksjon 09222115557549074413 Signert MG, MMH, TSB

7. Nøkkelbrikker mm.

Fremmet av: Tore Haugsvold

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Forslaget falt**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

8. Endre ordensregler punkt 2

Fremmet av: Tore Haugsvold

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

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

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

Det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0800-2000

- lørdager klokken 1000-1800

Men tillates ikke på disse dagene:

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

9. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2308
MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. desember kl. 18:00 og lukker 18. desember kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2308

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mats Granby (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tiril Salvesen Bakke er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

2 i styret flytter fra Myrenskvartalet, av den grunn behov for endring i styresammensetning.

Roller og kandidater

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

- Per Ståle Aasen
- Tarald Berge

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 15.12.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.12.24
Selskapsnummer: 2308 **Selskapsnavn:** MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mats Granby (OBOS) er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tiril Salvesen Bakke er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Per Ståle Aasen
- ☐ Tarald Berge

**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 ekstraordinært årsmøte 2024 for MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 922291322
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. desember kl. 18:00 til 18. desember kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Mats Granby (OBOS) er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Tiril Salvesen Bakke er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

2 i styret flytter fra Myrenskvartalet, av den grunn behov for endring i styresammensetning.

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tarald Berge (29 stemmer)
Per Ståle Aasen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tarald Berge
Per Ståle Aasen

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Tiril Salvesen Bakke /s/

Transaksjon 09222115557536176200 Signert MG, TSB

ORDENSREGLER
FOR
Myrenskvartalet Borettslag
30/9-20

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

El sparkesykler skal parkeres utenfor fellesområdene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Henviser til ordensregler utarbeidet av sameiet for fellesområdene.

6. Dyrehold

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

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

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

7. Andre bestemmelser

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Ordensregler for takterrassen i Myrenskvartalet

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

1. Bruksrett

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

2. Ro

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

3. Selskaper

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

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

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

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

4. Alkoholforbruk

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

5. Åpen flamme

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

6. Parasoller

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

7. Møblement

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

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

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

8. Orden på takterrassen

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

9. Skader og hærverk

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

10. Dyrehold

Dyr skal ikke luftes på takterrassen.

11. Kontakt

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

Ved akutte forespørsler kan styremedlemmene nås på telefon:

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

Oslo September 2021

Vedtekter for Myrenskvartalet Borettslag
Vedtatt på generalforsamling 02.05.2022

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2. ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1 Andeler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Eierskifte

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

3. BRUK AV ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret kan fastsette vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling av felleskostnader

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG, FRAVIKELSE

6.1 Mislighold

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

6.2 Salgspålegg

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

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

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

7. GENERALFORSAMLING

7.1 Generalforsamlingen

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

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

8. STYRE OG FORRETNINGSFØRSEL

8.1 Styremedlemmer

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

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

Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

8.3 Forretningsfører

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

8.4 Misbruk av posisjon i borettslaget

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

9. INHABILITET 9.1 Inhabilitet

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

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

10. DIVERSE

10.1 Revisjon

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

10.2 Endring av vedtekter

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

10.3 Elektronisk kommunikasjon

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

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

11. VEDTEKTSENDRINGER, BEGRENSNINGER I KOMPETANSE OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

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

11.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

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

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

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

11.4 Forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Sammenslåingen innebærer ingen utbetaling av vederlag til andelseiere i borettslagene.

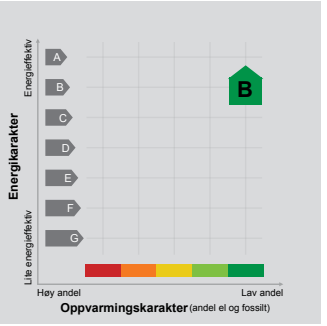
Vedtektene i de to borettslagene er sammenfallende og videreføres i det sammenslåtte borettslaget

Vedlagt følger:

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 16D
Postnummer	0473
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	478
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300680470
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-185924
Dato	31.10.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

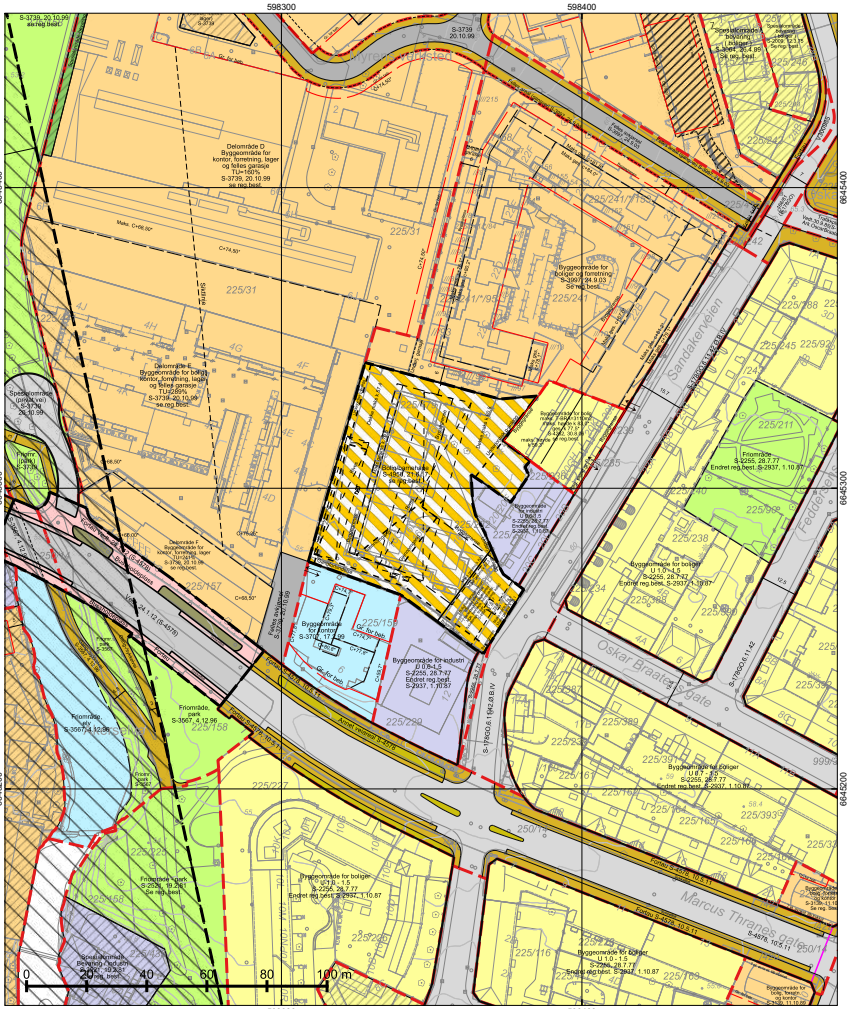
Reguleringskart

– 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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 332661/ 86521988
Deres ref.: 204339
Adresse: SANDAKERVEIEN 16D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/232

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: 06.11.2025
Bruker: Iks
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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 332661/ 86521988
Deres ref.: 204339
Adresse: SANDAKERVEIEN 16D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/232

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
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

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

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ — Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

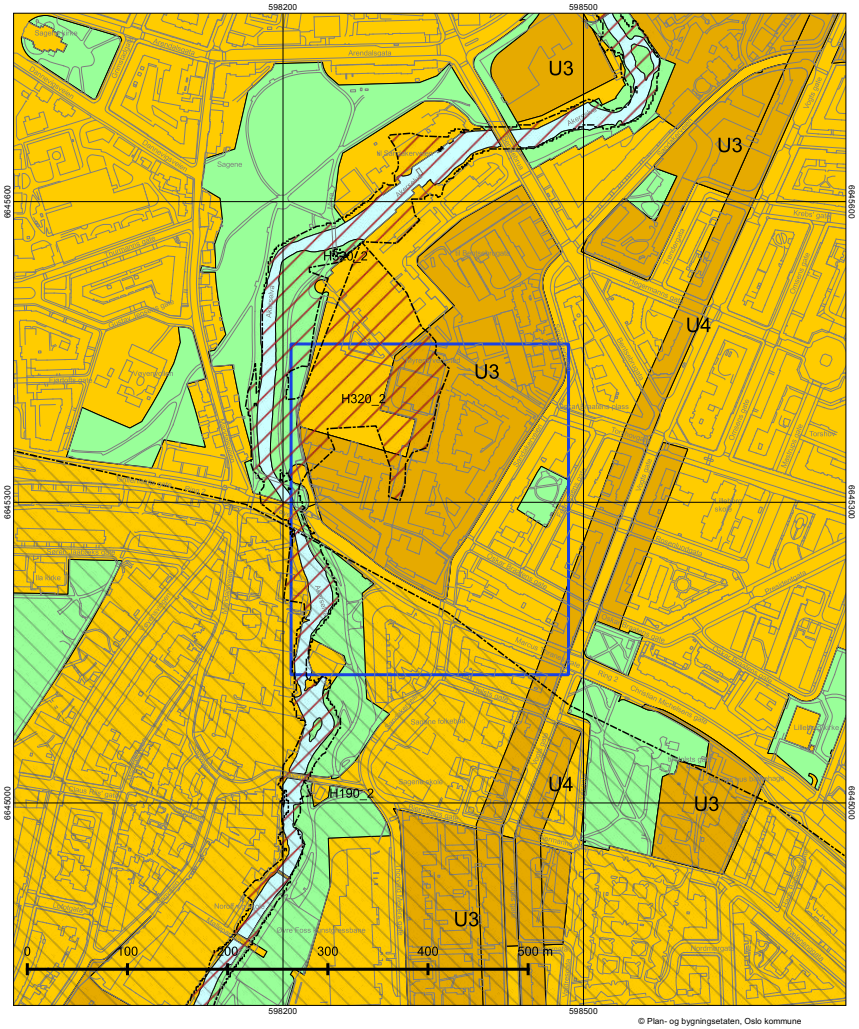
Dato: 06.11.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 332661/ 86521988
Deres ref.: 204339
Adresse: SANDAKERVEIEN 16D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/232

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 332661/86521988
Deres ref.: 204339

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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

Adresse: SANDAKERVEIEN 14 - 18
Tiltakshaver: SANDAKERVEIEN 16 AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 225/232/0/0
Søker: HENT AS
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Sandakerveien 14 - 18

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700053

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Takhager	L101 A	21.12.2017	14/17
Bygg A - Fasader Sørvest og Sørøst	A40-01	21.12.2017	14/34
Bygg A - Fasade Nordvest	A40-02	21.12.2017	14/35
Situasjonsplan 1	D01	15.02.2018	20/5
Situasjonsplan 2	D02	15.02.2018	20/6

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MUA-oversikt	D05	14.02.2018	20/8
Vekstlag-tykkelser	D06	14.02.2018	20/9
Overvannshåndtering	D07	14.02.2018	20/10
Snitt A-A, bygg A og D-E	E20	15.02.2018	20/21
Snitt B-B, bygg A	E21	15.02.2018	20/22
Snitt B-B, bygg B-C	E22	15.02.2018	20/23
Landskapsnitt B og C	E24	14.02.2018	20/25
Landskapsplan	L100	13.03.2018	22/6
Fasade nord	B-A-FA-230-00-12	25.04.2019	68/16
Bygg B -Fasade Sør	B-A-FA-230-00-13	28.05.2019	74/3
Bygg B - Fasade Vest	B-A-FA-230-00-14	28.05.2019	74/4
Bygg B - Fasade Øst	B-A-FA-230-00-15	28.05.2019	74/5
Plan 01 AB	AB-A-PL-200-01-01	25.08.2019	77/5
Plan 02 AB	AB-A-PL-200-02-02	25.08.2019	77/6
Plan 03 AB	AB-A-PL-200-03-03	25.08.2019	77/7
Plan 04 AB	AB-A-PL-200-04-04	25.08.2019	77/8
Plan 05 AB	AB-A-PL-200-05-05	25.08.2019	77/9
Plan 06 AB	AB-A-PL-200-06-06	25.08.2019	77/10
Plan U2	AB-A-PL-200-U2-09	25.08.2019	77/12
Plan U1	AB-A-PL-200-U1-08	11.06.2020	117/3
Plan U1, utsnitt barnehagedel		09.03.2020	117/4
Landskapsplan (barnehage)	L100C	25.11.2020	154/3

Snittoppriss - A	L200B	25.11.2020	154/4
Snittoppriss - B	L201	25.11.2020	154/5
MUA - Oversikt (barnehage)	L110B	25.11.2020	154/6
Vekstlag - Tykkelser (barnehage)	L111B	25.11.2020	154/7

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Falah Issa - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling nord

Sandakerveien 16D

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 225 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	22 min 2 km

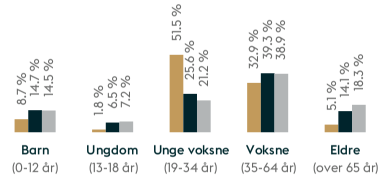
Offentlig transport

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

Barnehager

Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	3 min 0.3 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 å... 65 barn	4 min 0.3 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 68 barn	5 min 0.4 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 77/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

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

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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/majorstuen

23332800

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: 8-0627/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sandakerveien 16D 0473 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 478 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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