PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

SANDAKERVEIEN 16 F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Sandakerveien 16 F , 0473 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 479, snr. 17

Andelsnummer 87

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26296 **Eiendomsverdi ref nr:** LC7308

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

Rapportansvarlig

Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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 skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet med evt egen hybeldel i 5.etasje med balkong, sentralt beliggende på Øvre Grünerløkka/Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Gjennomgående god standard med 1-stavs parkett og malte flater.
Mulighet for etablering av hybeldel.

Balansert ventilasjon i bygningen.
Vannbåren gulvvarme og varmtvann via fjernvarme.

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt fra 2026.
Integrerte hvitevarer

Flislagte baderom med god standard fra byggeårene.
Gulvvarme.
Veggmontert klosett og opplegg for vaskemaskin på begge to.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

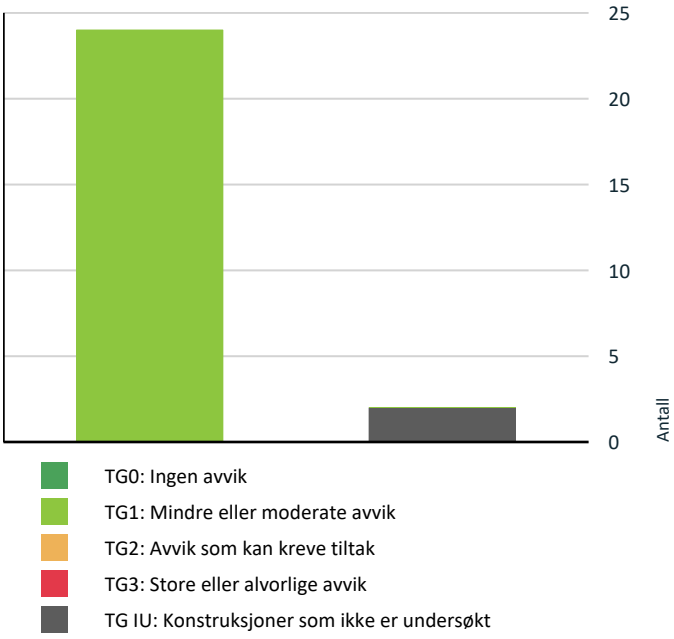
Lovlighet Gå til side

4-roms leilighet med evt hybeldel og balkong i bygningens 5.etasje.
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
I henhold til plantegninger som er oversendt av selger.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Sammendrag av boligens tilstand

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet med evt hybeldel og balkong i bygningens 5.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad fra evt hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED EVT HYBELDEL OG BALKONG I BYGNINGENS 5.ETASJE.



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2019.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

–
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Tremmer på betongdekke.
Rekkverk i aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,22 m.

_
Elektrisk markise, terrassevarmer, utelys og stikkontakt.

_

Franskbalkong på ett soverom med rekkverk i glass.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betong med fliser samt gulvbelegg.
Ellers malte flater i fellesarealer.
Heisanlegg til alle etasjer

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Yttervegger i betong forblendet med murpuss og felter med trevirke.
Utfyllende bindingsverk med stående kledning.
Flatt tak antas tekket med papp/membran.

_
Bygningen ble oppført i 2020 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.
Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

_
Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Grunnmur i betong/mur.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv i entrè/gang (evt felles gang).
Ellers 1-stavs parkett.

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Tilstandsrapport

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i flere rom.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,58 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå.
På denne bakgrunn anses radonmålinger normalt ikke som relevante for boligen, og det er derfor ikke utført eller etterspurt radonmåling i forbindelse med denne vurderingen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

–

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er ikke påvist noe på befaring.

–

Opplyst av selger:
Det ble oppdaget skjeggkre i leilighetskomplekset i i 2021. Det ble deretter gjennomført bekjempelse sv skjeggkre ved at teknikere fra Anticimex gikk gjennom alle leilighetene og gjennomførte punktlegging av giftig åte under/inntil lister i alle rom. Det er ikke observert skjeggkre i etterkant.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD FRA EVT HYBEL

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeårene.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.
Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

5. ETASJE > BAD FRA EVT HYBEL

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Dokumentasjon foreligger digitalt.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

5. ETASJE > BAD FRA EVT HYBEL

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,24 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

5. ETASJE > BAD FRA EVT HYBEL

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 40 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

5. ETASJE > BAD FRA EVT HYBEL

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Synlig membran/mansjett.

—

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD FRA EVT HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

5. ETASJE > BAD FRA EVT HYBEL

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjons anlegg. Luftespalte ved terskel.

5. ETASJE > BAD FRA EVT HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til trolig brannskille pga evt hybeldel.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeårene.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.
Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapport

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Dokumentasjon foreligger digitalt.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,23 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 35 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Synlig membran/mansjett.

—

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og servant bolle på plate.
Speil på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjons anlegg. Luftespalte ved terskel.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

HTH kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Glatte fronter.
Lys under overskap.
Benkeplate i kompositt med underlimt kum i kompositt, opplyst å være fra 2026.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt er installert.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over stekesonen, med avtrekk via det balanserte anlegget.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

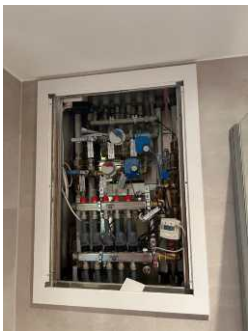
Beskrivelse

Rør-i-rør-opplegg med fordelerskap på badene.
Drenering til rom med sluk.
På befaring ble det påvist at det mangler sprutdeksel i fordelerskap.
Ved evt lekkasje kan det komme vann inn i konstruksjonen.

–
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.
Styres via panel på veggen ved baderom.

_
Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på
høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme tilknyttet og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i alle rom, untatt på soverom (opplyst av eier)
Fordelerskap på badene.
Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de
enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entre/gang.
Automatsikringer og 11 fordelingskurser.
Hovedsikring på 40 amp.
Strømmåler plassert i felles tavle.

_

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.
I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort

vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.
Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.
Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

_
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Sprinkleranlegg.
Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

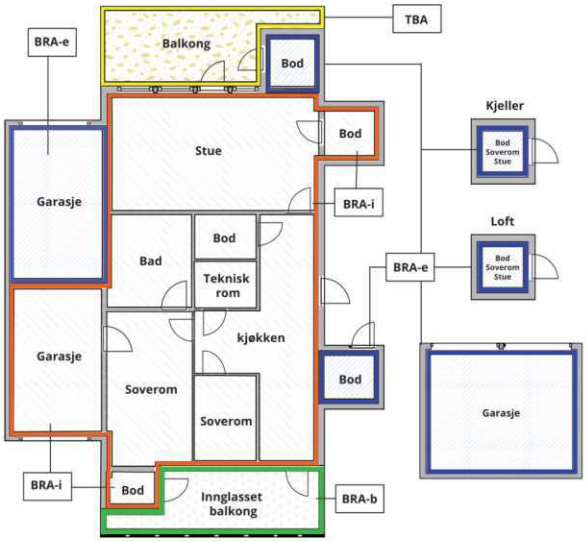
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Arealer

4-roms leilighet med evt hybeldel og balkong i bygningens 5.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	81			81	10
Kjeller (fellesareal)		8		8	
SUM	**81**	**8**			**10**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré/gang, bad fra evt hybel, 3 soverom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

5.etasje BRA- i:
Entré/gang, 2 bad, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 9,6 m² (TBA).

–

Evt hybeldel:
Felles entrè/gang, allrom og bad.
Evt hybeldel er målt til ca. 13 m².

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 8 m².

Bod er merket med nr. E501.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til plantegninger som er oversendt av selger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
Arbeid gjort i leilighet:
2020: Markiser på alle tre soverom og plissegardin stue (Markisemannen AS)
2021: Nytt dusjhode og servantskap m/servant på hovedbad,samt nytt armatur kjøkkenvask (Norges Rørleggerbedrift AS).
2021: lys på speilet over vasken i hovedbad, opplegg til stikk i lite soverom (fire strømuttak), ferdigstillelse av porttelefon hybel (Installatøren Fredrikstad AS)
2024: Malt hovedsoverom vegger og tak
2024: Ny markise på balkong (Kjells markiser AS)
2026: Ny benkeplate kjøkken (Granitop AS)

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Marcus Bruns-Meland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	479		17	306.1 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Sandakerveien 16 F

Hjemmelshaver
Myrenskvartalet Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0501

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MYRENSKVARTALET BORETTSLAG	922291322			Bruns-Meland Marcus, Bruns-Meland Maria

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
87

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet med evt egen hybeldel i 5.etasje med balkong, sentralt beliggende på Øvre Grünerløkka/Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Store grøntarealer med fine turmuligheter langs Akerselva som går fra sentrum og opp til Maridalen.
Kun to minutters gange til Iladalen park.
Gangavstand til St. Hanshaugen og Grünerløkka som begge er godt kjent for sine frodige parker, hyggelige kaféer og sjarmerende restauranter, butikker og sitt yrende uteliv.
Ca. 15 minutters gange til Karl Johan/Sentrum.
For øvrig er området et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, som buss og trikk.
Barnehage og skoler i alle trinn i kort avstand fra leiligheten.
Kort gangavstand til treningssentre samt Kino på Ringnes Park.
Kort vei også til ulike opplæringsinstitusjoner, som bl.a. BI i Nydalen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 306,1 m².

Tomten er parkmessig opparbeidet med gressplen, busker, trær og variert beplantning samt lekeapparater og sittegrupper.

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 9 154,- pr. måned, opplyst av selger.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og klassisk bygårdsbebyggelse.
Bygning oppført i 2020 i betongkonstruksjoner etter nåtidens byggeskikk og metoder.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

–

Det er opplyst at dokumentasjon fra utbygger foreligger digitalt/boligmappa.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	20.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	31.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	27.08.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.08.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost
2	18.09.2026	Rettet opp i skrivefeil.
3	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260468
Addresse	Sandakerveien 16 F		
Postnr.	0473	Sted	OSLO
Selgers navn	Maria Meland		
Selgers navn	Marcus Bruns		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Via borettslag

Polise/avtalenr.:

Via borettslag

Våtrom

Initialer selger:
M M
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt inn nytt dusjhode og oppheng på hovedbadet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Montasje og levering nytt dusjarmatur

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
M M
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært og ufaglært

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Årlig serviceavtale med bytting av filter i borettslaget

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

N/A

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Opplegg for etablering av hybel

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Benyttes ikke som hybel i dag, men som soverom

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

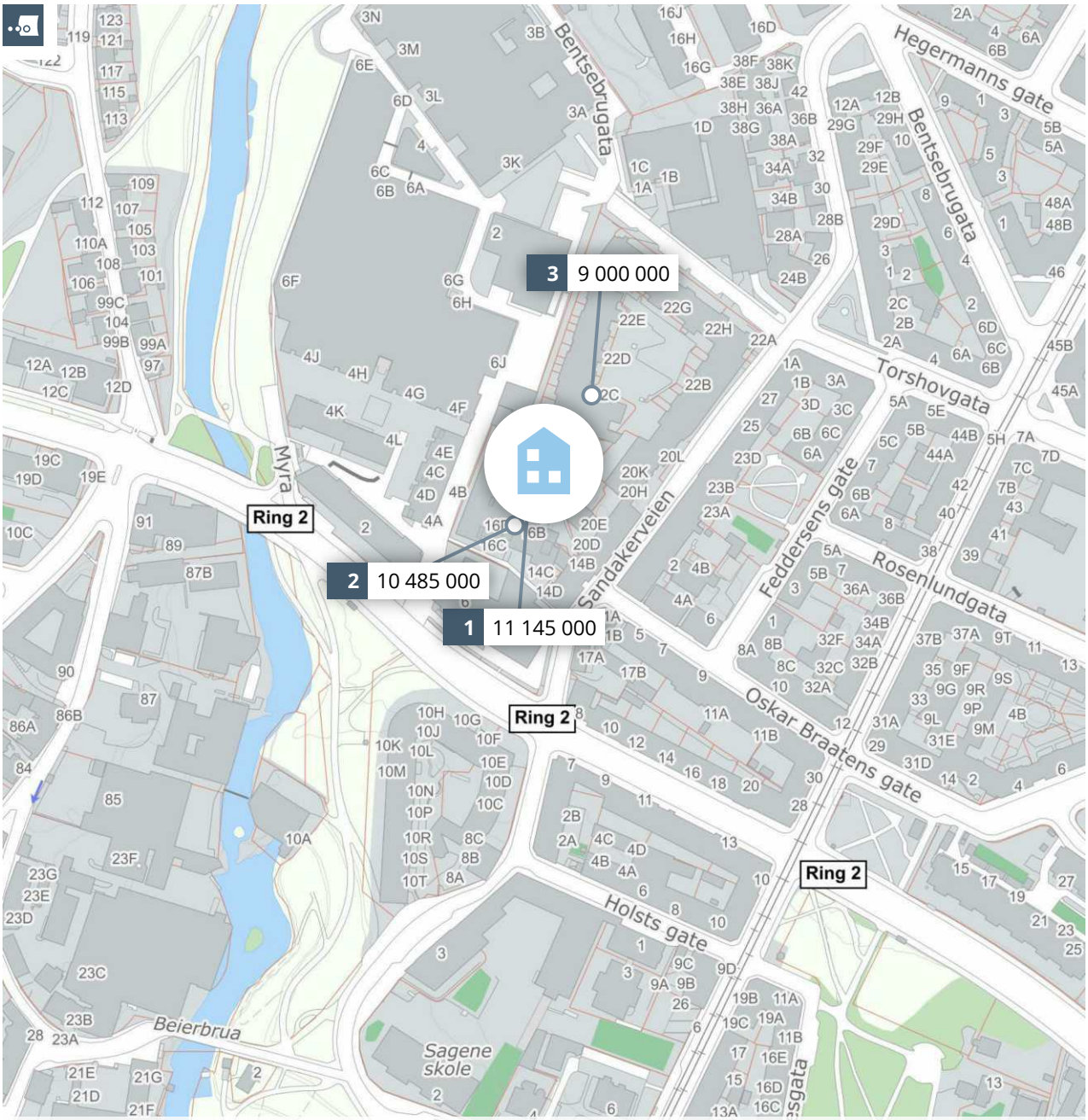
Dato 21.08.2026

Signert av *Maria Meland*

Signert av *Marcus Bruns*

Initialer selger:
M M
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SANDAKERVEIEN 16 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 18.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Joakim Bjøntegård.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandakerveien 16 F, 0473 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 225 BNR 479 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 2

Verdivurdert til

8 990 000

765 000	9 755 000	120 432
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	8 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	9 154
Formue	12 298
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sandakerveien 16 E 81 m² 2020 6. etg 3 sov	30.04.2026	9 750 000	**10 400 000**	745 000	11 145 000	**137 593**
2 Sandakerveien 16 D 86 m² 2020 2. etg 3 sov	04.08.2026	9 100 000	**9 700 000**	785 000	10 485 000	**121 919**
3 Sandakerveien 22 C 79 m² 2012 1. etg 2 sov	12.05.2026	8 750 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**113 924**

Dette er en eksklusiv 4-roms med mulig hybeldel og vestvendt balkong på 10 kvm. Du kan enkelt ta heisen opp til borettslagets felles takterrasse med fantastisk utsikt! Området er perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av en sentral og populær beliggenhet i et tilbaketrukket, rolig og barnevennlig bomiljø.

Boligen har en sentral, dog svært tilbaketrukket beliggenhet på urbane og pulserende Torshov med alt man trenger i armlengdes avstand, med idylliske Akerselva som nabo.

Kvaliteter:
-Meget attraktiv 4-roms med 3 soverom, 2 baderom og en stor vestvendt balkong på 10 kvm
-Mulig hybeldel, med skattefri inntekt
-Mulig å kjøpe selgers garasjeplass med el-lader
-A konto varmtvann og fyring inkl, samt internett
-Vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt soverom
-Balansert ventilasjon
-Stor solrik felles takterrasse med panorama utsikt
-Parklignende lukket gårdsrom for beboerne
-Stor kjellerbod på ca 8 kvm
-IN-ordning, for innfrielse av fellesgjeld og sikringsfond

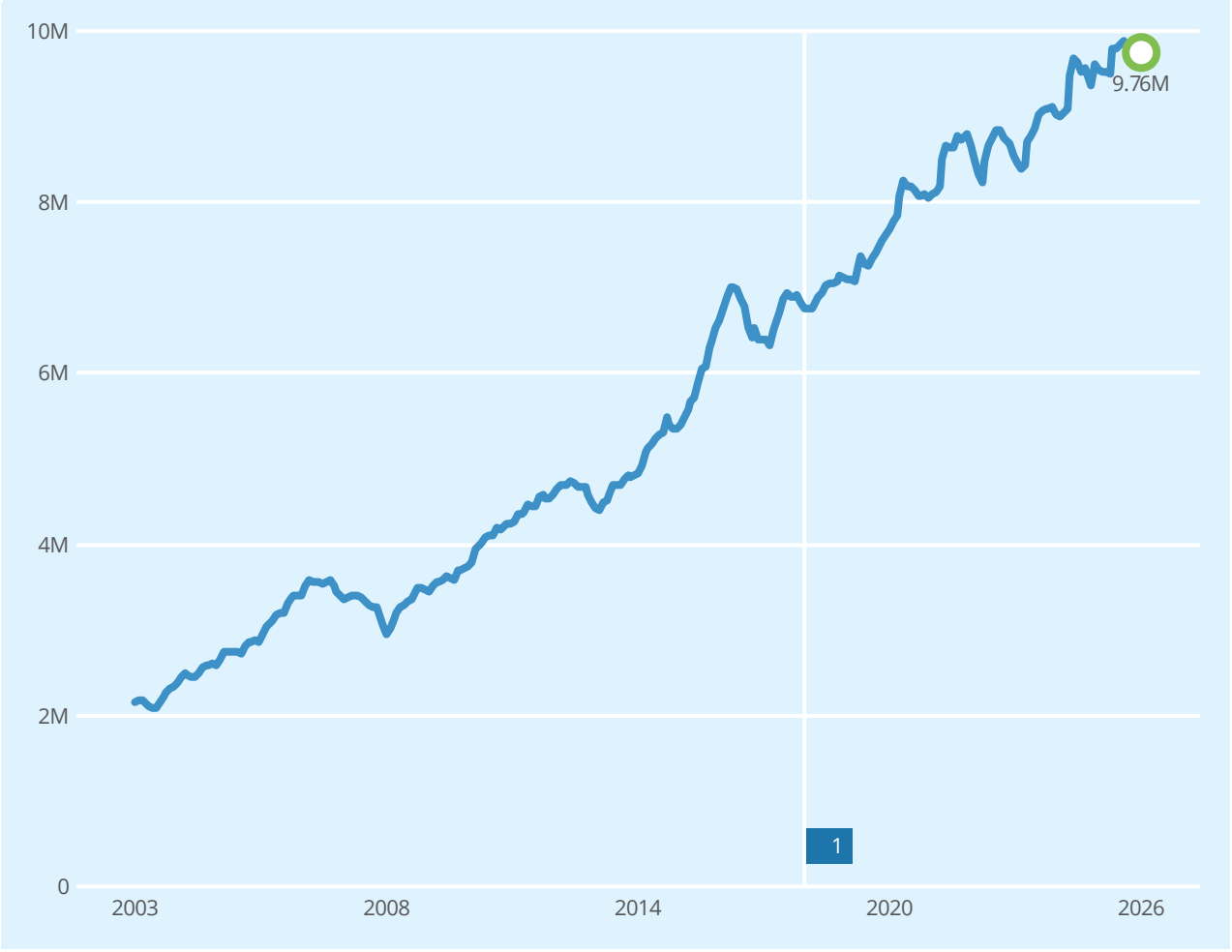
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.11.2020		05.11.2020	-	6 890 000	-	6 890 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 2 grunnkrets nå

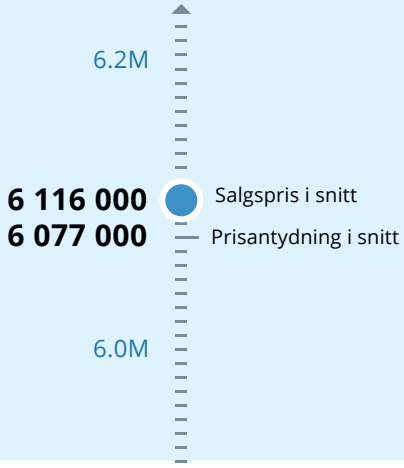
17
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

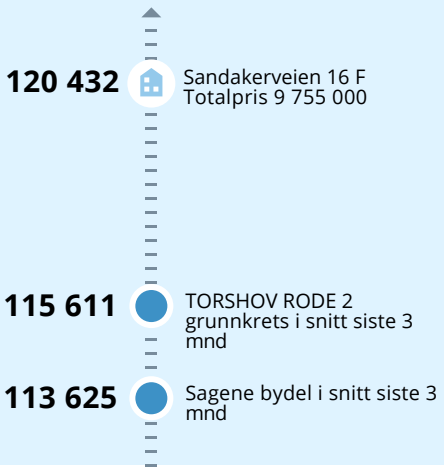
34
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Aksept Eiendomsmegling AS
v/Hans Lossius
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: hans.lossius@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260468 . Vår ref.: 2308-1-87 Dato: 17.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Myrenskvartalet Borettslag
Organisasjonsnr:	922291322
Andelseier:	Bruns-Meland, Maria
Medeier:	Bruns-Meland, Marcus
Leilighetsnummer:	87
Adresse:	Sandakerveien 16 F, 0473 OSLO
Andelsnummer:	87
Gnr.	225
Bnr.	479
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. Garasje er tinglyst samlet under borettslagets ""realsameie"" gnr. 225 bnr. 478 Dok.nr. 2020/3090403 . 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:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208040138
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	22 119 000,00
Innfrielsesdato:	30.09.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med august 2030

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60258000040
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Restsaldo	19 405 000,00
Innfrielsesdato:	30.12.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med september 2030

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: 9 664,25,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	1 269,00	
Lån nr: 6025800004; IN lån 1 - Akonto renter	3 825,00	
Lån nr: 6025800004; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt		510,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt	510,25	
Bredbånd	210,00	
Felleskost	3 850,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	68,-
Fradragsberettigede kostnader:	46 843,-
Annen formue:	12 298,-
Gjeld:	765 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208040138
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
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».

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60258000040
Restsaldo:	765 000,00
Kapitalkostnader:	3 283,89
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».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 765 000,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon: 22 86 56 66.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Magnus Mediaas Hansen, e-post:myrenskvartalet@styrerommet.no

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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

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

Ferdigattest - Sandakerveien 14 - 18

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

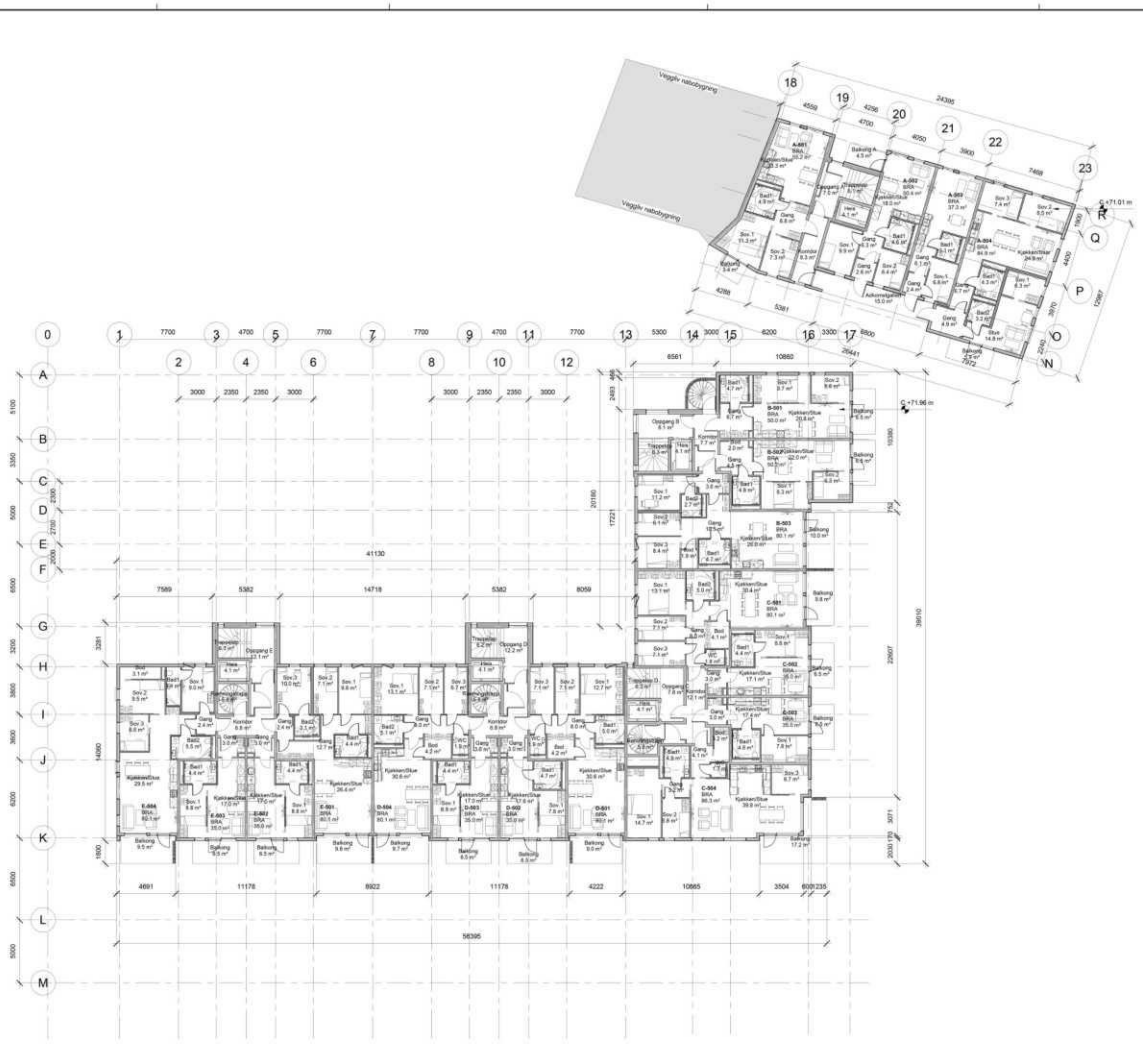
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

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


Veggliv nabobygning
Veggliv nabobygning
18
19
20
21
22
23
24395
4550
4250
4700
4050
3900
7468
Balkong A
A-001
BRA
A-002
BRA
A-003
BRA
A-004
BRA
Oppgang A
Trappehus
Heis
Gang
Bad1
Bad2
Sov 1
Sov 2
Kontor
Kjøkken/Stue
Balkong
Gang
Sov 1
Sov 2
Bad1
Bad2
Kjøkken/Stue
Balkong
Gang
Sov 1
Sov 2
Bad1
Bad2
Kjøkken/Stue
Balkong
Gang
Sov 1
Sov 2
Bad1

enova

Energiattest



Adresse **Sandakerveien 16F, 0473 OSLO**	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336078**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300794887**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **479**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **81,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **81,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **81,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 735 kWh**

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539870
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 225, BNR. 479.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 225, bnr. 479.

GNR. 225 BNR. 479

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.03.2020.

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

306 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

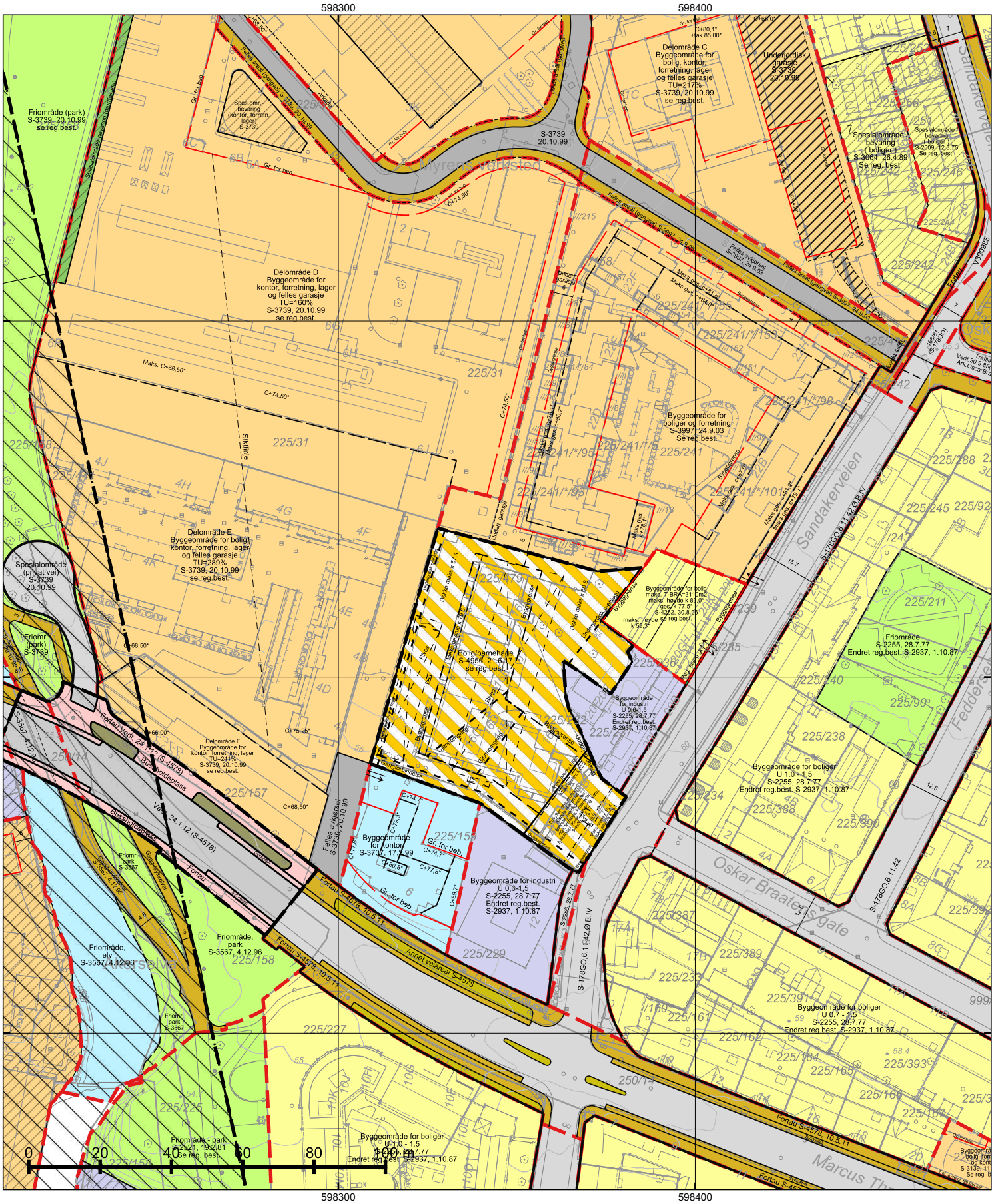
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163062/ 86539870
Deres ref.:
Adresse: Sandakerveien 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/479

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

Se tegnforklaring på eget ark


598300
598400
6645400
6645300
6645200
Delområde C
Byggeområde for bolig, kontor, forretning, lager og felles garasje
TU=217%
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
Delområde D
Byggeområde for kontor, forretning, lager og felles garasje
TU=160%
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
Delområde E
Byggeområde for bolig, kontor, forretning, lager og felles garasje
TU=289%
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
Delområde F
Byggeområde for kontor, forretning, lager
TU=241%
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
Byggeområde for boliger og forretning
S-3997, 24.9.03
Se reg.best.
Bolig/barnehage
S-4956, 21.6.17
se reg.best.
Byggeområde for kontor
S-3707, 17.2.99
Byggeområde for industri
U 0,6-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0 -1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Friområde
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Friområde, park
S-3567, 4.12.96
Friområde, elv
S-3567, 4.12.96
Friområde - park
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.
Spesialområde (privat vei)
S-3739
20.10.99
Spesialområde bevaring (boliger)
S-3064, 26.4.89
Se reg. best.
Spesialområde bevaring (boliger)
S-2009, 12.3.75
Se reg. best.
Spes. omr. bevaring (kontor, forretn. lager)
S-3739
Friområde (park)
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
Felles arealer (garasjen) S-3739, 20.10.99
Felles arealer (garasjen) S-3997, 24.9.03
Felles avkjørsel S-3739, 20.10.99
Annet veiareal S-4578
Fortau S-4578, 10.5.11
Fortau Vedt. 24.1.12 (S-4578)
Busslomme/busstopp
Gang-/sykkelveg
Gangfartsområde
Sandakerveien
Oskar Braates gate
Marcus Thranes gate
Fedrelandsveien
Sikthjørne
Bygningsrense
Maks. gesimshøyde
Maks. mønehøyde
Maks. C+68,50*
Maks. C+74,50*
Maks. C+75,25*
Maks. C+66,00*
Maks. C+80,1* +tak 85,00*
Maks. C+81,81
Maks. C+84,01
Maks. C+80,2
Maks. C+67,28
Maks. C+75,5*
Maks. C+79,0*
Maks. C+79,3*
Maks. C+77,8*
Maks. C+74,7*
Maks. C+80,8*
Maks. C+58,7*
Maks. C+63,0*
Maks. C+74,60*
Maks. C+68,50*
Maks. C+68,50*
Maks. C+68,50

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

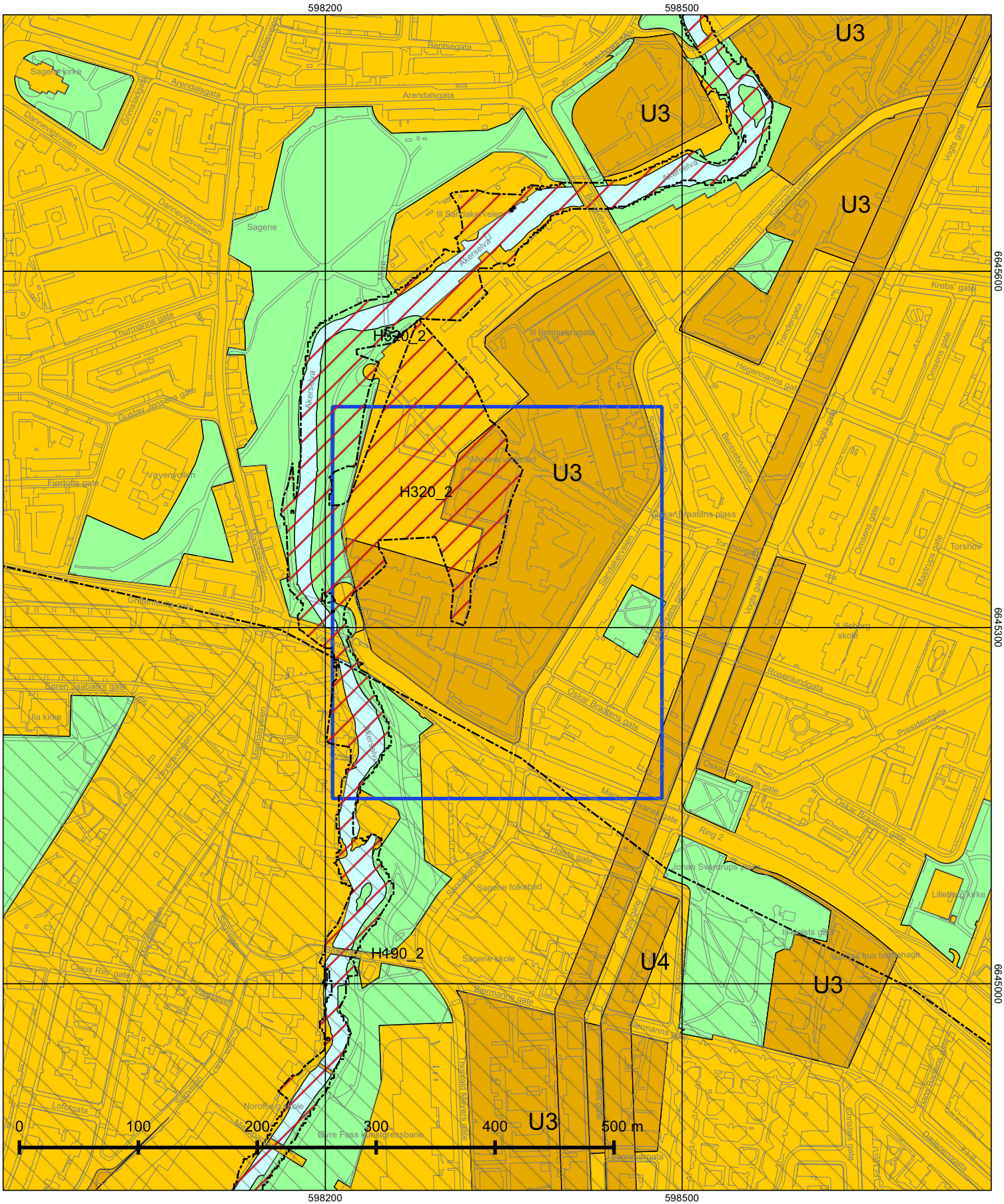
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- 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: 15.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163062/86539870
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Vedtekter for Myrenskvartalet Borettslag
Vedtatt på generalforsamling 02.05.2022, sist endret på ordinær generalforsamling 14.06.2026.

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, med de begrensninger som følger av borettslagsloven. 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 salg 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 fellesskap 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.

7. 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, herunder via e-post, beboerportal eller andre digitale løsninger. 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.

ORDENSREGLER
FOR
Myrenskvartalet Borettslag
30/9-20

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

El sparkesykler skal parkeres utenfor fellesområdene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Henviser til ordensregler utarbeidet av sameiet for fellesområdene.

6. Dyrehold

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

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

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

7. Andre bestemmelser

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Ordensregler for takterrassen i Myrenskvartalet

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

1. Bruksrett

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

2. Ro

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

3. Selskaper

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

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

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

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

4. Alkoholforbruk

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

5. Åpen flamme

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

6. Parasoller

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

Oslo September 2021

7. Møblement

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

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

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

8. Orden på takterrassen

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

9. Skader og hærverk

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

10. Dyrehold

Dyr skal ikke luftes på takterrassen.

11. Kontakt

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

Ved akutte forespørsler kan styremedlemmene nås på telefon:

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 11. juni kl. 18:00 og lukker 14. 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.

Et innholdsrikt og krevende år for Myrenskvartalet
Styret ønsker også å benytte anledningen til å takke alle beboere for tålmodighet, engasjement og forståelse gjennom et år som til tider har vært ganske krevende for borettslaget.

Det siste året har vært preget av flere større hendelser, blant annet brannen i garasjeanlegget sommeren 2025, omfattende strømbrudd og flere innbrudd i bodområdene våre. Dette har krevd mye arbeid og oppfølging fra styret, leverandører og samarbeidspartnere – ofte over lange perioder og med korte tidsfrister.

Samtidig har vi jobbet videre med både små og store forbedringer i borettslaget. Det gjelder blant annet vedlikehold, sikkerhetstiltak, uteområder, fellesarealer, kommunikasjon via Vibbo, dugnader, arrangementer og løpende drift av bygget vårt.

Vi opplever at mange beboere bidrar positivt til miljøet i Myrenskvartalet, enten det er gjennom innspill, dugnadsarbeid, deltagelse på arrangementer eller ved å vise hensyn i hverdagen. Det setter vi stor pris på.

Styret håper dere tar dere tid til å lese gjennom sakene som behandles på årsmøtet, og benytter muligheten til å avgi stemme. Det er gjennom engasjement og deltagelse vi sammen kan videreutvikle borettslaget vårt på en god måte.

Takk for året som har gått – og for tilliten vi har fått til å forvalte Myrenskvartalet Borettslag.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppdatering og språkvask av vedtekter
6. Oppdatering og språkvask av ordensregler
7. Oppgradering til helhetlig brikkeløsning
8. Steiner og plen
9. Utvendig vask av vinduer
10. Husordensregler - Oppussing
11. Etablere en fungerende og varig løsning for avrenning av vann ved søppelkassene i bakgården.
12. Fastsettelse av honorarer
13. 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.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at Mats Granby velges som møteleder for årsmøtet.

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet velger to andelseiere som protokollvitner under møtet.

Forslag til vedtak

Magnus Mediaas Hansen og Lena Pedersen de Joseph er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret mener innkallingen oppfyller kravene i vedtektene og anbefaler at innkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjennes, og at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Oppdatering og språkvask av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å gjennomføre en mindre oppdatering og språkvask av borettslagets vedtekter.

Formålet med endringene er å sørge for at vedtektene fremstår oppdaterte, tydelige og språklig korrekte. Endringene er i hovedsak mindre justeringer, retting av skrivefeil, modernisering av formuleringer og opprydding i enkelte punkter hvor teksten fremstår uklar eller dobbeltført.

Styret vurderer ikke at de foreslåtte endringene innebærer vesentlige endringer i andelseiernes rettigheter eller plikter, men mener det er viktig at vedtektene holdes oppdaterte og konsistente.

Forslagene omfatter blant annet:

- retting av skrivefeil og mindre språklige feil
- standardisering av enkelte juridiske formuleringer
- oppdatering av formuleringer rundt elektronisk kommunikasjon
- språklig opprydding i enkelte punkter med gjentakelser
- gjennomgang av eldre stifterbestemmelser

Oversikt over foreslåtte endringer, inkludert nåværende og foreslått tekst, fremgår av vedlagt dokumentasjon.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtektene oppdateres i tråd med vedlagt forslag.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte oppdateringer og språklige endringer i borettslagets vedtekter, i tråd med vedlagt dokumentasjon.

Vedlegg

2. Forslag til oppdateringer – Vedtekter for Myrenskvartalet Borettslag 2026.pdf

---

Sak 6

Oppdatering og språkvask av ordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å gjennomføre en mindre oppdatering og språkvask av borettslagets ordensregler.

Formålet med endringene er å sørge for at ordensreglene fremstår oppdaterte, tydelige og tilpasset dagens drift og bruk av eiendommen. Endringene er i hovedsak mindre justeringer, retting av skrivefeil, modernisering av formuleringer og oppdatering av enkelte regler og henvisninger.

Styret vurderer ikke at de foreslåtte endringene innebærer vesentlige endringer i beboernes rettigheter eller plikter, men mener det er viktig at ordensreglene er enkle å forstå og praktiske å følge.

Forslagene omfatter blant annet:

- retting av skrivefeil og språklige feil
- oppdatering av regler rundt oppussing og støy
- modernisering av enkelte formuleringer og begreper
- oppdatering av regler for takterrassen
- oppdatering av kontaktinformasjon og digitale informasjonskanaler
- språklig og strukturell opprydding

Oversikt over foreslåtte endringer, inkludert nåværende og foreslått tekst, fremgår av vedlagt dokumentasjon.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at ordensreglene oppdateres i tråd med vedlagt forslag.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte oppdateringer og språklige endringer i borettslagets ordensregler, i tråd med vedlagt dokumentasjon.

Vedlegg

3. Forslag til oppdateringer – Ordensregler for Myrenskvartalet Borettslag 2026.pdf

---

Sak 7

Oppgradering til helhetlig brikkeløsning

Forslag fremmet av:
Tore Haugsvold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn for saken

Det ble sendt inn en beboersak vedrørende status og videre arbeid med brikkeløsning for inngangsdører og adgangssystemer i borettslaget.

Styret har over tid arbeidet med å innhente tilbud og vurdere muligheten for å etablere en helhetlig adgangsløsning for hele borettslaget. Oppgangene B, C, D og E har allerede installert brikkelesere fra tidligere, da disse tidligere tilhørte et eget borettslag. Oppgang A og F mangler i dag tilsvarende løsning.

Garasjeanlegget er ikke inkludert i denne saken, da dette behandles separat i garasjesameiet.

Tilbud og kostnader

Styret har innhentet tilbud på etablering av brikkelesere for oppgang A og F. Tilbudet ligger på ca. kr 150 000–180 000.

Løsningen er basert på at beboere selv dekker kostnaden ved eventuelle nye eller ekstra adgangsbrikker.

Styret er klar over at dette innebærer en investering for borettslaget. Samtidig vurderes kostnaden som håndterbar innenfor borettslagets økonomi i løpet av Q3/Q4 2026, uten behov for økning av felleskostnadene.

Styret mener det samtidig er viktig å synliggjøre at oppgangene B, C, D og E tidligere har finansiert denne typen løsning gjennom det tidligere borettslaget. Dette er noe av bakgrunnen for at saken har vært grundig vurdert før den legges frem for generalforsamlingen.

Fordeler med en helhetlig løsning

En helhetlig brikkeløsning vil gi borettslaget et felles og moderne adgangssystem. På sikt vil dette kunne erstatte tradisjonelle nøkler og gi et rent brikkelåssystem for hele eiendommen.

Løsningen vil blant annet gi:

- mulighet til å deaktivere mistede brikker
- bedre kontroll over hvem som har tilgang til ulike områder
- bedre oversikt over adgangshåndtering
- redusert risiko ved tapte nøkler
- økt sikkerhet ved innbrudd eller uvedkommende adgang

Systemet vil også kunne gi styret indikasjoner på hvordan uvedkommende eventuelt kommer seg inn i bygget, herunder om adgang skjer uten nøkkel/brikke eller som følge av at dører holdes åpne eller uvedkommende slippes inn av beboere.

Styret vurderer dette som et viktig tiltak for å styrke sikkerheten i borettslaget og redusere risikoen for fremtidige innbrudd og uvedkommende ferdsel.

Videre behandling

Styret har valgt å avvente endelig beslutning til saken kunne behandles av generalforsamlingen, slik at borettslaget samlet kan ta stilling til løsningen gjennom avstemming.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at borettslaget etablerer brikkelesere og en helhetlig adgangsløsning for hele borettslaget, herunder oppgang A og F som i dag mangler dette systemet.

Forslag til vedtak

Borettslaget godkjenner etablering av brikkelesere og helhetlig adgangsløsning for oppgang A og F, i tråd med styrets innstilling og innhentede tilbud. Arbeidet gjennomføres innenfor borettslagets ordinære økonomiske rammer, med mål om gjennomføring i løpet av andre halvår 2026.

Sak 8

Steiner og plen

Forslag fremmet av:
Tore Haugsvold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår å leie inn en anleggsgartner til å fjerne resten av steinene på plenen og gjøre nødvendig grunnarbeid slik at de kan plante gress til en fin plen der det i dag er delvis med stein og jord. Mulig de må frese opp deler av plenen for å få vekk nok stein og lage en fin plen. I tillegg foreslår jeg at de gir noen innspill til tiltak vi kan gjøre for å løfte hageområdet ytterligere. Det vil ikke være så mange dagers jobb tror jeg.

Styrets innstilling

Styret er allerede i dialog med anleggsgartner om mulige tiltak for plenområdet. Slik området fremstår i dag, vurderes det som mest hensiktsmessig å fjerne dagens vekster, tilføre ny jord og etablere ny ferdigplen.

Styret vurderer at arbeidet bør gjennomføres på andre siden av sommeren, slik at gresset får best mulige forhold for å sette seg og etablere seg før vinteren.

Styret støtter forslaget fullt ut, og mener dette vil bidra positivt til uteområdet og helhetsinntrykket av borettslaget. Styret anbefaler derfor at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å leie inn anleggsgartner for å fikse plenen og gi tips om forbedringer. Alt må gjøres innenfor gjeldene budsjett.

Sak 9

Utvendig vask av vinduer

Forslag fremmet av:
Marianne Voss Halvorsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Mulig dette allerede er planlagt, men det spilles inn som et ønske.

Styrets innstilling
Styret er enig i at utvendig vask av vinduer og fasade er ønskelig, og dette er noe styret allerede har diskutert internt.

Styret vil innhente tilbud fra flere leverandører som arbeider med fasadevask, vindusvask og lignende tjenester, slik at vi får vurdert både vask av alle utvendige vinduer og eventuell vask av fasaden samtidig.

Når tilbudene er mottatt, vil styret vurdere tiltaket opp mot borettslagets økonomi og øvrige prioriterte vedlikeholdsoppgaver. Det vil deretter tas stilling til om arbeidet skal gjennomføres i løpet av 2026, eller planlegges som et tiltak våren 2027.

Styret vurderer dette som et positivt tiltak for vedlikehold og helhetsinntrykk av eiendommen, og ønsker å prioritere saken videre.

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

- For Utvendig vask av vinduer
- Mot Utvendig vask av vinduer

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

1. Utvendig vask av vinduer

2. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på utvendig vask av vinduer og eventuell fasadevask, samt vurdere gjennomføring opp mot borettslagets økonomi og øvrige vedlikeholdsbehov. Styret prioriterer videre arbeid med saken.

Sak 10

Husordensregler - Oppussing

Forslag fremmet av:
Tore Haugsvold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår å justere punkt 2 i husordensreglene. Nå risikerer man i teorien støy 7 dager i uken hvis en nabo skal pusse opp. Dette blir trolig mer aktuelt etter hvert som leilighetene blir eldre og trenger vedlikehold.

Styrets innstilling
Styret stiller seg nøytralt til forslaget, og har forståelse både for behovet for tydelige rammer rundt støyende arbeid og behovet for fleksibilitet ved oppussing og vedlikehold i boligene.

Styret vil innrette seg etter generalforsamlingens beslutning i saken, og følge det vedtaket som fattes av beboerne.

Forslag til vedtak
Teksten endres til følgende i husordensreglene, punkt 2:

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring,

sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- Hverdager klokken 0800-2000

- Lørdager klokken 1000-1800

Men tillates ikke følgende dager:

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

Sak 11

Etablere en fungerende og varig løsning for avrenning av vann ved søppelkassene i bakgården.

Forslag fremmet av:
Annick Nielsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På grunn av feil fall i bakgården samler det seg vann, slik at man i praksis må ta 'svømmeknappen' når man skal kaste søppel eller gå inn og ut. Dette ble meldt inn til HENT, som freste en smal slisse i betongen for å lede bort vannet. Tiltaket har hatt minimal effekt, blant annet fordi slissen raskt fylles med grus og annet materiale.

Styrets innstilling

Styret mener dette er et godt og fornuftig forslag, og er enig i at dagens løsning ikke fungerer tilfredsstillende ved større mengder regn og vannansamling.

Styret er kjent med problemstillingen og deler oppfatningen om at området rundt søppelkassene bør få en mer varig og funksjonell løsning for avrenning og drenering.

Styret støtter derfor forslaget, og ønsker å arbeide videre med vurdering av tiltak og mulige løsninger for området.

Forslag til vedtak

Foreslår at borettslaget igangsetter et eget prosjekt for å etablere en varig og funksjonell løsning for avrenning i bakgården. Prosjektet bør omfatte vurdering av dagens fallforhold, identifisering av nødvendige tiltak for effektiv drenering, samt gjennomføring av arbeid som sikrer at området ved søppelkassene holdes tørt og tilgjengelig året rundt.

Sak 12

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal fastsette honorar til styret for perioden siden forrige ordinære årsmøte.

Myrenskvartalet Borettslag er et borettslag med omfattende løpende drift og mange tekniske installasjoner som krever tett oppfølging gjennom hele året. Styret har i perioden arbeidet med blant annet økonomi, vedlikehold, sikkerhet, ventilasjon, ladesystemer, garasjeanlegg, leverandøroppfølging og generell forvaltning av eiendommen.

Samlet styrehonorar for perioden foreslås satt til kr 180 000.

Honoraret fordeles internt av styret.

Styrets innstilling

Samlet styrehonorar fastsettes til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet skal gjennomføre valg av tillitsvalgte til borettslagets styre i henhold til vedtektene.

Styret har ansvar for forvaltning og drift av borettslaget, herunder økonomi, vedlikehold, oppfølging av leverandører, HMS-arbeid og behandling av saker som gjelder eiendommen og fellesskapet.

Følgende verv er på valg:

- Styreleder for 2 år

- To styremedlemmer for 2 år
- To varamedlemmer for 1 år

Følgende kandidater stiller til valg:

Styreleder (2 år):

- Magnus Mediaas Hansen

Styremedlemmer (2 år):

- Christoffer Wiik
- Lena Pedersen de Joseph

Varamedlemmer (1 år):

- Kai Eirik Aurenes Espedal
- Lars Magne Drønen Tungland

Innstilling
De foreslåtte kandidatene velges til vervene.

Roller og kandidater

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

- Magnus Mediaas Hansen

  Har vært styreleder de siste to årene, og ønsker å fortsette arbeidet med videre utvikling, struktur og forbedringer i borettslaget. Magnus har hatt et stort fokus på drift, økonomi, vedlikehold og oppfølging av prosjekter i perioden.

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

- Christoffer Wiik

  Har vært varamedlem de siste to årene, og har det siste året deltatt aktivt i styrearbeidet etter endringer i styresammensetningen. Christoffer har også vært tett involvert i oppfølging av økonomi og drift, og kjenner borettslaget godt.
- Lena Pedersen de Joseph

  Har vært styremedlem de siste to årene og bidratt med stabilitet, godt samarbeid og solid oppfølging i styrearbeidet. Lena er engasjert i bomiljøet og ønsker å bidra videre i neste periode.

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

- Kai Eirik Aurenes Espedal

Stiller til valg som varamedlem for første periode. Kai Eirik ønsker å bidra med engasjement og deltakelse i styrets arbeid fremover.

- Lars Magne Drønen Tungland

  Stiller til valg som varamedlem for første periode. Lars Magne ønsker å bidra positivt til styrets arbeid og til videre utvikling av borettslaget.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2026

1. Innledning

Styret har i perioden bestått av Magnus Mediaas Hansen som styreleder, Tiril Salvesen Bakke og Lena Pedersen de Joseph som styremedlemmer. Christoffer Wiik har fra høsten 2025 deltatt aktivt i styrearbeidet fra sin rolle som vara, særlig knyttet til økonomi og løpende oppfølging. Hege Quist-Hanssen har også vært en aktiv vara gjennom perioden.

Styret har gjennomført jevnlige styremøter og behandlet en rekke saker knyttet til drift, økonomi, vedlikehold, sikkerhet, beboerhenvendelser og utvikling av borettslaget.

Perioden har vært spesielt krevende, med flere større hendelser som har krevd betydelig tid og oppfølging fra styret. Særlig brannen i garasjeanlegget sommeren 2025, strømbruddet våren 2026 og flere innbrudd i bodområdene har preget styrets arbeid.

2. Styrets arbeid i perioden

Drift og administrasjon

Styret har hatt løpende ansvar for daglig drift og oppfølging av borettslaget. Dette inkluderer behandling av beboerhenvendelser, fakturakontroll, leverandøroppfølging, koordinering av serviceoppdrag, HMS-arbeid og praktisk oppfølging av feil og mangler.

Styret har også jobbet med å tydeliggjøre Vibbo som hovedkanal for kommunikasjon mellom styret og beboerne. Dette har vært viktig for å sikre bedre oversikt, sporbarhet og ryddigere håndtering av saker.

Økonomi og felleskostnader

Styret har fulgt opp borettslagets økonomi tett gjennom perioden. Det har blant annet vært arbeidet med budsjett, felleskostnader, fakturabehandling og kontroll av kostnader.

Det har også vært dialog med OBOS om feil og uklarheter knyttet til fakturering av felleskostnader. Styret har fulgt opp dette for å sikre at feil blir rettet, og at beboerne får riktig informasjon.

I perioden har styret også vurdert borettslagets strøm- og fjernvarmeordning, og besluttet overgang til Norgespris for både strøm og fjernvarme.

Leverandøravtaler og service

Styret har arbeidet videre med gjennomgang av serviceavtaler og leverandører. Formålet har vært å sikre bedre kvalitet, mer forutsigbar drift og riktigere kostnadsnivå for borettslaget.

Det er blant annet jobbet med serviceavtaler, renhold, vaktmestertjenester, brannvern, lås/adgangssystemer og tekniske installasjoner.

3. Særlige hendelser

Brann og stenging av garasjeanlegget

Sommeren 2025 ble borettslaget rammet av en alvorlig hendelse etter brann i tilknytning til garasjeanlegget. Dette førte til evakuering, stenging av garasje, behov for sanering, vask, forsikringsdialog og omfattende koordinering mellom flere aktører.

Dette var den klart mest tidkrevende saken for styret i perioden. Store deler av sommeren gikk med til oppfølging av beboere, forsikringsselskaper, saneringsselskap, brannvesen, leverandører og øvrige berørte parter.

Styret har hatt stort fokus på å gi løpende informasjon til beboerne gjennom hele prosessen, og på å få garasjeanlegget trygt tilbake i normal drift.

Strømbrudd og følgeskader

Våren 2026 opplevde borettslaget et omfattende strømbrudd som skyldtes forhold utenfor borettslaget. Hendelsen medførte bortfall av både strøm og praktiske funksjoner i bygget, og krevde tett oppfølging mot netteier og andre involverte aktører.

I etterkant av strømbruddet har styret fulgt opp flere skader og feil på teknisk utstyr, blant annet komfyrvakter og andre installasjoner som ble påvirket. Dette har vært håndtert som forsikrings- og oppfølgingssaker der det har vært relevant.

Innbrudd og sikkerhetstiltak

Borettslaget har dessverre også hatt flere innbrudd og innbruddsforsøk i perioden, særlig knyttet til bodområdene. Dette har vært krevende for både beboere og styret.

Styret har brukt betydelige ressurser på å kartlegge hendelsene, følge opp skader, kontakte leverandører og vurdere tiltak for å øke sikkerheten. Det er blant annet jobbet med dører, beslag, adgangssystemer, brikker, låser og vurdering av ytterligere sikkerhetstiltak.

Sikkerhet og adgangskontroll har derfor vært et viktig tema i perioden, og styret vil fortsette dette arbeidet videre.

4. Vedlikehold og praktiske tiltak

Styret har i perioden fulgt opp flere vedlikeholds- og driftstiltak, blant annet:

- filterbytte i leilighetene
- service på gulvvarmeanlegg
- service på brannslukkere
- garasjevask
- oppfølging av heis
- reparasjon av dører og porter
- oppfølging av låssystemer og adgang
- utbedringer etter innbrudd
- oppfølging av fellesarealer og bakgård
- arbeid med søppelløsninger og orden i fellesområder
- vurdering av fasade- og vindusvask
- arbeid med uteområder, plen, plantekasser og takterrasse

Styret har også arbeidet med tiltak på takterrassen, blant annet plantekasser, hagegruppe og etablering av robotklipper for å bidra til bedre vedlikehold av grøntarealene.

5. Bomiljø og kommunikasjon

Styret har ønsket å bidra til et godt og inkluderende bomiljø. Det har blitt arrangert dugnader, julegrantenning, Halloween-opplegg, plantekasseordning og andre mindre tiltak som bidrar til fellesskap i borettslaget.

Det har også vært lagt vekt på tydelig og hyppig informasjon til beboerne, særlig i krevende perioder med brann, strømbrudd, innbrudd, garasjestenging og større vedlikeholdsoppgaver.

Styret opplever at Vibbo fungerer godt som felles informasjonskanal, og ønsker at denne fortsatt brukes aktivt til meldinger, informasjon og henvendelser.

6. Fremtidige prioriteringer

Styret vil i tiden fremover særlig prioritere:

- videre arbeid med sikkerhet og adgangssystemer
- oppfølging av brikkeløsning for hele borettslaget
- videre vedlikehold av fellesarealer og uteområder
- vurdering av utvendig vindusvask og fasadevask
- oppfølging av drenering og avrenning i bakgården
- videre arbeid med leverandøravtaler og kostnadskontroll
- fortsatt tydelig kommunikasjon med beboerne via Vibbo
- oppdatering av vedtekter og ordensregler

Styret vil også fortsette å vurdere tiltak opp mot borettslagets økonomi, slik at nødvendige forbedringer kan gjennomføres på en ansvarlig og bærekraftig måte.

7. Avslutning

Styret takker beboerne for tålmodighet, samarbeid og innspill gjennom en periode som har vært mer krevende enn normalt. Det har vært flere store hendelser som har krevd mye oppfølging, men styret opplever samtidig at borettslaget står godt rustet videre.

Styret ser frem til et nytt år med fortsatt fokus på trygghet, ryddig drift, godt vedlikehold og et godt bomiljø i Myrenskvartalet Borettslag.

Vennlig hilsen
Styret i Myrenskvartalet Borettslag

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 786 754.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i
Myrenskvartalet Borettslag

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Myrenskvartalet Borettslagsom viser et overskudd på kr 3 899 111,-. Årsregnskapet] består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater [og kontantstrømmer] for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Penneo document key: QNYJ9-ENFE7-9UVY4-ZI1RB-RD8I6-O3XBI

INAA GROUP
INTERNATIONAL ASSOCIATION OF INDEPENDENT ACCOUNTING FIRMS

Ledelsens 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. Mai 2026
AS Revision

Børge Haukland
Statsautorisert revisor

Penneo document key: QNYJ9-ENFE7-9UVY4-ZI1RB-RD8I6-O3XBI

MYRENSKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 922291322, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**429 857**	**1 266 279**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 899 111	-811 002
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-3 640 000	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		97 786	-25 420
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**356 897**	**-836 422**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**786 754**	**429 857**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		876 566	756 848
Kortsiktig gjeld		-89 812	-326 992
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**786 754**	**429 857**

MYRENSKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 922291322, KLIENTNR. 2308

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 789 464	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 658 230	6 334 862	8 183 913	8 184 000
Andre inntekter	3	23 136	32 870	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 470 830**	**6 367 732**	**8 183 913**	**8 184 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-20 000	-25 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-11 786	-31 020	-13 000	-13 500
Forretningsførerhonorar		-137 440	-132 150	-135 000	-141 000
Konsulenthonorar		-68 935	-13 733	-20 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-477 486	-493 615	-398 000	-517 000
Forsikringer		-234 324	-199 843	-215 000	-259 000
Kommunale avgifter	8	-808 529	-1 258 849	-849 000	-1 371 000
Garasjer	9, 15	-140 346	-226 338	-141 000	-261 000
Kostnader sameie	15	-555 999	-340 825	-454 000	-454 000
Energi/fyring	10	-189 997	-614 302	-136 000	-276 000
TV-anlegg/bredbånd		-254 652	-258 867	-266 000	-274 000
Andre driftskostnader	11	-385 512	-405 924	-212 300	-263 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 424 745**	**-4 135 207**	**-2 999 300**	**-4 075 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**3 046 086**	**2 232 525**	**5 184 613**	**4 109 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		3 640 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 686 086**	**2 232 525**	**5 184 613**	**4 109 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 871	2 996	0	3 000
Finanskostnader	13	-2 791 846	-3 046 523	-2 924 000	-2 924 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 786 974**	**-3 043 527**	**-2 924 000**	**-2 921 000**
ÅRSRESULTAT		**3 899 111**	**-811 002**	**2 260 613**	**1 188 000**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-811 002		
Til annen egenkapital:		3 899 111	0		

MYRENSKVARTALET BORETTSLAG
ORG.NR. 922291322, KLIENTNR. 2308

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	380 910 000	380 910 000
Tomt		130 575 858	130 575 858
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	61 748	159 534
Aksjer og andeler	16	30 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**511 577 606**	**511 675 392**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	35
Forskuddsbetalte kostnader		53 066	45 566
Andre kortsiktige fordringer	17	3 821	0
Energiavregning	18	322 961	299 479
Driftskonto OBOS-banken		496 684	409 368
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 400
SUM OMLØPSMIDLER		**876 566**	**756 848**
SUM EIENDELER		**512 454 172**	**512 432 241**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 94 * 5000		470 000	470 000
Annen egenkapital	19	5 433 502	1 534 391
SUM EGENKAPITAL		**5 903 502**	**2 004 391**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	46 394 000	50 034 000
Borettsinnskudd	21	460 066 858	460 066 858
SUM LANGSIKTIG GJELD		**506 460 858**	**510 100 858**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26 798	23 947
Skyldige offentlige avgifter		0	3 810
Påløpte renter		6 898	8 073
Annen kortsiktig gjeld	22	56 116	291 163
SUM KORTSIKTIG GJELD		**89 812**	**326 992**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**512 454 172**	**512 432 241**

Pantstillelse	23	678 400 000	678 400 000
Garantiansvar	15	479 002	1 347 464

Oslo, 05.05.2026
Styret i Myrenskvartalet Borettslag

Magnus Mediaas Hansen	Tiril Salvesen Bakke	Lena Pedersen De Joseph

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	95 190
Felleskost	3 326 160

Bredbånd	236 880
Kapitalkostnader IN I	1 419 935
Kapitalkostnader IN II	1 412 835
Reg.kapitalkostnader IN I	-13 026
Reg.kapitalkostnader IN II	-30 280
Fratrekk kapitalkostnader	-2 789 464
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 658 230**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikringsoppgjør	23 136
SUM ANDRE INNTEKTER	**23 136**

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-140 000
SUM STYREHONORAR	**-140 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 786
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 786**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 738
Drift/vedlikehold VVS	-95 645
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 649
Drift/vedlikehold heisanlegg	-159 165
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 108
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-176 538
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-643
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-477 486**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-98 277
Vann- og avløpsgebyr	-324 435

Renovasjonsgebyr	-385 816
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-808 529**

NOTE 9
GARASJER
KOSTNADER GARASJER

Avregning 2024	690
Felleskostnader	141 036
SUM KOSTNADER GARASJER	**-140 346**
SUM GARASJER	**-140 346**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-168 299
Andre fyringskostnader	-21 699
SUM ENERGI / FYRING	**-189 997**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-149 085
Vakthold	-2 220
Renhold ved firmaer	-211 725
Andre driftskostnader	-9 344
Andre kontorkostnader	-3 584
Telefon, annet	-7 085
Bank- og kortgebyr	-2 472
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-385 512**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 487
Andre renteinntekter	3 384
SUM FINANSINNTEKTER	**4 871**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 406 908
Pantegjeldsrenter	-1 382 555
Renter på leverandørgjeld	-2 309
Andre rentekostnader	-73
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 791 846**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	380 910 000
SUM BYGNINGER	**380 910 000**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
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 til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 131 056.

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 for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 94/217 deler av Sameiet Myrenskvartalet Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 347 946

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 16
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 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	3 821
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 821**

NOTE 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

KOSTNADER

Administrasjon	-93 070
SUM KOSTNADER	**-93 070**

Uoppgjorte avregninger	-129 077
Uopgjort Sameiet Myrenskvartalet garasjesameiet	545 107
SUM ENERGIAVREGNING	**322 961**

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	408 502
Egenkapital fra IN tidligere år	1 385 000
Egenkapital fra IN 2025	3 640 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**5 433 502**

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 AS 1		
Renter 31.12.2025: 5,19%, 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	1 260 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-24 254 000

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

Nordea		
Renter 31.12.2025: 5,75%, 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	2 380 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-22 140 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-46 394 000**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2030.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.
begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe.

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

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 30.10.2030. Potensiell endring i elleskostnader fra 01/10-2030

Leilighetsnr	OBOS-banken	Nordea
72, 73	0	300
76, 77	0	300
80, 81, 84, 85,	0	300
49	0	400
50, 53	0	400
52	0	400
56, 60	0	400
57	0	400
63, 66	0	400
88, 89	0	400
92, 93	0	400
55	0	500
62	0	500
65	0	500
68	0	500
69	0	500
51	0	600
54	0	600
71	0	600
58, 74	0	700
61	0	700

64, 79	0	700
82, 83	0	700
67	0	700
70	0	700
87	0	700
91	0	700
94	0	800
32	100	0
26, 27	300	0
31	300	0
4, 34, 35	300	0
5	300	0
8, 38 ,39	300	0
9	300	0
12	300	0
13	300	0
16	300	0
17	300	0
46	400	0
21	400	0
20	400	0
47	400	0
23	400	0
1	400	0
28	600	0
03, 25	600	0
36	700	0
29	700	0
7	700	0
33	700	0
24	700	0
37, 40	700	0
11, 15	700	0
2, 45 ,48	700	0
41, 44	700	0
19	700	0
6	800	0
14	800	0
10	800	0
18	800	0
22	900	0

NOTE 21
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-460 066 858
SUM BORETTSINNSKUDD	**-460 066 858**

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-16 757
Annen kortsiktig gjeld	-39 359
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-56 116**

NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	460 066 858
Pantelån	46 394 000
Beregnede IN forpliktelser	5 025 000
TOTALT	**511 485 858**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Forslag til oppdateringer – Vedtekter for Myrenskvartalet Borettslag

Formålet med endringene er å sørge for at vedtektene fremstår oppdaterte, tydelige og språklig korrekte. Endringene er i hovedsak mindre språklige justeringer, retting av skrivefeil og modernisering av enkelte formuleringer.

Grønn tekst viser foreslått ny tekst.

Punkt 1.1 – Forretningsfører

Nåværende tekst

Borettslaget har OBOS som forretningsfører

Foreslått tekst

Borettslaget har OBOS som forretningsfører.

Punkt 2.2 – Lovhenvisning

Nåværende tekst

Andelseier kan fritt selge sin andel, dog med de begrensinger som følger av Lov om burettslag.

Foreslått tekst

Andelseier kan fritt selge sin andel, med de begrensninger som følger av borettslagsloven.

Punkt 6.2 – Skrivefeil

Nåværende tekst

Pålegg om slag skal være skriftlig …

Foreslått tekst

Pålegg om salg skal være skriftlig …

Punkt 8.2 – Skrivefeil

Nåværende tekst

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

Foreslått tekst

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

Punkt 10.3 – Elektronisk kommunikasjon

Nåværende tekst

Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne kan skje elektronisk (epost/beboerportal/på annen måte).

Foreslått tekst

Kommunikasjon mellom borettslaget og andelseierne kan skje elektronisk, herunder via e-post, beboerportal eller andre digitale løsninger.

Forslag til oppdateringer – Ordensregler for Myrenskvartalet Borettslag

Formålet med endringene er å sørge for at ordensreglene fremstår oppdaterte, tydelige og tilpasset dagens drift og bruk av eiendommen. Endringene er i hovedsak mindre språklige justeringer, retting av skrivefeil og modernisering av enkelte formuleringer.

Grønn tekst viser foreslått ny tekst.

Punkt 1 – Ansvarsformulering

Nåværende tekst

Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene.

Foreslått tekst

Andelseierne er ansvarlige for å etterleve reglene.

Punkt 4 – El-sparkesykler

Nåværende tekst

El sparkesykler skal parkeres utenfor fellesområdene.

Foreslått tekst

El-sparkesykler skal parkeres utenfor fellesområdene.

Punkt 7 – Grillregler

Nåværende tekst

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk og gas grill på balkonger.

Foreslått tekst

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill og gassgrill på balkonger.

Takterrassen – Informasjonskanal

Nåværende tekst

Nabovarselet skal sendes på Myrenskvartalet Fellesareal sin facebook-side.

Foreslått tekst

Nabovarsel skal publiseres i borettslagets til enhver tid gjeldende informasjonskanal.

Takterrassen – Alkohol

Nåværende tekst

Det er tillatt å nyte alkohol på takterrassen, men man skal ikke være synlig beruset.

Foreslått tekst

Alkoholbruk skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere eller brukere av takterrassen.

Takterrassen – Kontaktinformasjon

Nåværende tekst

Private telefonnumre til tidligere styremedlemmer er oppført i ordensreglene.

Foreslått tekst

Ved spørsmål eller henvendelser kontaktes styret via Vibbo eller borettslagets offisielle e-postadresse.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 11.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.06.26
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 Lena Pedersen de Joseph er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Oppdatering og språkvask av vedtekter

Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte oppdateringer og språklige endringer i borettslagets vedtekter, i tråd med vedlagt dokumentasjon.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Oppdatering og språkvask av ordensregler

Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte oppdateringer og språklige endringer i borettslagets ordensregler, i tråd med vedlagt dokumentasjon.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Oppgradering til helhetlig brikkeløsning

Borettslaget godkjenner etablering av brikkelesere og helhetlig adgangsløsning for oppgang A og F, i tråd med styrets innstilling og innhentede tilbud. Arbeidet gjennomføres innenfor borettslagets ordinære økonomiske rammer, med mål om gjennomføring i løpet av andre halvår 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Steiner og plen

Styret gis fullmakt til å leie inn anleggsgartner for å fikse plenen og gi tips om forbedringer. Alt må gjøres innenfor gjeldene budsjett.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Utvendig vask av vinduer

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

☐ For utvendig vask av vinduer

☐ Mot utvendig vask av vinduer

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

☐ Utvendig vask av vinduer

☐ Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på utvendig vask av vinduer og eventuell fasadevask, samt vurdere gjennomføring opp mot borettslagets økonomi og øvrige vedlikeholdsbehov. Styret prioriterer videre arbeid med saken.

Sak 10 Husordensregler - Oppussing

Teksten endres til følgende i husordensreglene, punkt 2:

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- Hverdager klokken 0800-2000
- Lørdager klokken 1000-1800

Men tillates ikke følgende dager:
Søndager, helligdager, 1.mai, 17. mai og 24 desember.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Etablere en fungerende og varig løsning for avrenning av vann ved søppelkassene i bakgården.

Foreslår at borettslaget igangsetter et eget prosjekt for å etablere en varig og funksjonell løsning for avrenning i bakgården. Prosjektet bør omfatte vurdering av dagens fallforhold, identifisering av nødvendige tiltak for effektiv drenering, samt gjennomføring av arbeid som sikrer at området ved søppelkassene holdes tørt og tilgjengelig året rundt.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Magnus Mediaas Hansen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Christoffer Wiik

☐ Lena Pedersen de Joseph

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Kai Eirik Aurenes Espedal

☐ Lars Magne Drønen Tungland

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 922291322
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. juni kl. 18:00 til 14. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

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.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at Mats Granby velges som møteleder for årsmøtet.

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

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsmøtet velger to andelseiere som protokollvitner under møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Magnus Mediaas Hansen og Lena Pedersen de Joseph er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Styret mener innkallingen oppfyller kravene i vedtektene og anbefaler at innkallingen godkjennes.

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

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjennes, og at årets resultat overføres til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Oppdatering og språkvask av vedtekter

Styret ønsker å gjennomføre en mindre oppdatering og språkvask av borettslagets vedtekter.

Formålet med endringene er å sørge for at vedtektene fremstår oppdaterte, tydelige og språklig korrekte. Endringene er i hovedsak mindre justeringer, retting av skrivefeil, modernisering av formuleringer og opprydding i enkelte punkter hvor teksten fremstår uklar eller dobbeltført.

Styret vurderer ikke at de foreslåtte endringene innebærer vesentlige endringer i andelseiernes rettigheter eller plikter, men mener det er viktig at vedtektene holdes oppdaterte og konsistente.

Forslagene omfatter blant annet:

- retting av skrivefeil og mindre språklige feil
- standardisering av enkelte juridiske formuleringer
- oppdatering av formuleringer rundt elektronisk kommunikasjon
- språklig opprydding i enkelte punkter med gjentakelser
- gjennomgang av eldre stifterbestemmelser

Oversikt over foreslåtte endringer, inkludert nåværende og foreslått tekst, fremgår av vedlagt dokumentasjon.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at vedtektene oppdateres i tråd med vedlagt forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte oppdateringer og språklige endringer i borettslagets vedtekter, i tråd med vedlagt dokumentasjon.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Oppdatering og språkvask av ordensregler

Styret ønsker å gjennomføre en mindre oppdatering og språkvask av borettslagets ordensregler.

Formålet med endringene er å sørge for at ordensreglene fremstår oppdaterte, tydelige og tilpasset dagens drift og bruk av eiendommen. Endringene er i hovedsak mindre justeringer, retting av skrivefeil, modernisering av formuleringer og oppdatering av enkelte regler og henvisninger.

Styret vurderer ikke at de foreslåtte endringene innebærer vesentlige endringer i beboernes rettigheter eller plikter, men mener det er viktig at ordensreglene er enkle å forstå og praktiske å følge.

Forslagene omfatter blant annet:

- retting av skrivefeil og språklige feil
- oppdatering av regler rundt oppussing og støy
- modernisering av enkelte formuleringer og begreper
- oppdatering av regler for takterrassen
- oppdatering av kontaktinformasjon og digitale informasjonskanaler
- språklig og strukturell opprydding

Oversikt over foreslåtte endringer, inkludert nåværende og foreslått tekst, fremgår av vedlagt dokumentasjon.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at ordensreglene oppdateres i tråd med vedlagt forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte oppdateringer og språklige endringer i borettslagets ordensregler, i tråd med vedlagt dokumentasjon.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Oppgradering til helhetlig brikkeløsning

Fremmet av: Tore Haugsvold

Bakgrunn for saken

Det ble sendt inn en beboersak vedrørende status og videre arbeid med brikkeløsning for inngangsdører og adgangssystemer i borettslaget.

Styret har over tid arbeidet med å innhente tilbud og vurdere muligheten for å etablere en helhetlig adgangsløsning for hele borettslaget. Oppgangene B, C, D og E har allerede installert brikkelesere fra tidligere, da disse tidligere tilhørte et eget borettslag. Oppgang A og F mangler i dag tilsvarende løsning.

Garasjeanlegget er ikke inkludert i denne saken, da dette behandles separat i garasjesameiet.

Tilbud og kostnader

Styret har innhentet tilbud på etablering av brikkelesere for oppgang A og F. Tilbudet ligger på ca. kr 150 000–180 000.

Løsningen er basert på at beboere selv dekker kostnaden ved eventuelle nye eller ekstra adgangsbrikker.

Styret er klar over at dette innebærer en investering for borettslaget. Samtidig vurderes kostnaden som håndterbar innenfor borettslagets økonomi i løpet av Q3/Q4 2026, uten behov for økning av felleskostnadene.

Styret mener det samtidig er viktig å synliggjøre at oppgangene B, C, D og E tidligere har finansiert denne typen løsning gjennom det tidligere borettslaget. Dette er noe av bakgrunnen for at saken har vært grundig vurdert før den legges frem for generalforsamlingen.

Fordeler med en helhetlig løsning

En helhetlig brikkeløsning vil gi borettslaget et felles og moderne adgangssystem. På sikt vil dette kunne erstatte tradisjonelle nøkler og gi et rent brikkelåssystem for hele eiendommen.

Løsningen vil blant annet gi:

- mulighet til å deaktivere mistede brikker
- bedre kontroll over hvem som har tilgang til ulike områder
- bedre oversikt over adgangshåndtering
- redusert risiko ved tapte nøkler
- økt sikkerhet ved innbrudd eller uvedkommende adgang

Systemet vil også kunne gi styret indikasjoner på hvordan uvedkommende eventuelt kommer seg inn i bygget, herunder om adgang skjer uten nøkkel/brikke eller som følge av at dører holdes åpne eller uvedkommende slippes inn av beboere.

Styret vurderer dette som et viktig tiltak for å styrke sikkerheten i borettslaget og redusere risikoen for fremtidige innbrudd og uvedkommende ferdsel.

Videre behandling

Styret har valgt å avvente endelig beslutning til saken kunne behandles av generalforsamlingen, slik at borettslaget samlet kan ta stilling til løsningen gjennom avstemming.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at borettslaget etablerer brikkelesere og en helhetlig adgangsløsning for hele borettslaget, herunder oppgang A og F som i dag mangler dette systemet.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget godkjenner etablering av brikkelesere og helhetlig adgangsløsning for oppgang A og F, i tråd med styrets innstilling og innhentede tilbud. Arbeidet gjennomføres innenfor borettslagets ordinære økonomiske rammer, med mål om gjennomføring i løpet av andre halvår 2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Steiner og plen

Fremmet av: Tore Haugsvold

Foreslår å leie inn en anleggsgartner til å fjerne resten av steinene på plenen og gjøre nødvendig grunnarbeid slik at de kan plante gress til en fin plen der det i dag er delvis med stein og jord. Mulig de må frese opp deler av plenen for å få vekk nok stein og lage en fin plen. I tillegg foreslår jeg at de gir noen innspill til tiltak vi kan gjøre for å løfte hageområdet ytterligere. Det vil ikke være så mange dagers jobb tror jeg.

Styrets innstilling
Styret er allerede i dialog med anleggsgartner om mulige tiltak for plenområdet. Slik området fremstår i dag, vurderes det som mest hensiktsmessig å fjerne dagens vekster, tilføre ny jord og etablere ny ferdigplen.

Styret vurderer at arbeidet bør gjennomføres på andre siden av sommeren, slik at gresset får best mulige forhold for å sette seg og etablere seg før vinteren.

Styret støtter forslaget fullt ut, og mener dette vil bidra positivt til uteområdet og helhetsinntrykket av borettslaget. Styret anbefaler derfor at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å leie inn anleggsgartner for å fikse plenen og gi tips om forbedringer. Alt må gjøres innenfor gjeldene budsjett.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Utvendig vask av vinduer

Fremmet av: Marianne Voss Halvorsen

Mulig dette allerede er planlagt, men det spilles inn som et ønske.

Styrets innstilling
Styret er enig i at utvendig vask av vinduer og fasade er ønskelig, og dette er noe styret allerede har diskutert internt.

Styret vil innhente tilbud fra flere leverandører som arbeider med fasadevask, vindusvask og lignende tjenester, slik at vi får vurdert både vask av alle utvendige vinduer og eventuell vask av fasaden samtidig.

Når tilbudene er mottatt, vil styret vurdere tiltaket opp mot borettslagets økonomi og øvrige prioriterte vedlikeholdsoppgaver. Det vil deretter tas stilling til om arbeidet skal gjennomføres i løpet av 2026, eller planlegges som et tiltak våren 2027.

Styret vurderer dette som et positivt tiltak for vedlikehold og helhetsinntrykk av eiendommen, og ønsker å prioritere saken videre.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **21**
Antall stemmer mot saken: **3**
Antall blanke stemmer: **9**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Utvendig vask av vinduer

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på utvendig vask av vinduer og eventuell fasadevask, samt vurdere gjennomføring opp mot borettslagets økonomi og øvrige vedlikeholdsbehov. Styret prioriterer videre arbeid med saken.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **3**
Antall stemmer for vedtak 2: **19**
Antall blanke stemmer: **9**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Husordensregler - Oppussing

Fremmet av: Tore Haugsvold

Foreslår å justere punkt 2 i husordensreglene. Nå risikerer man i teorien støy 7 dager i uken hvis en nabo skal pusse opp. Dette blir trolig mer aktuelt etter hvert som leilighetene blir eldre og trenger vedlikehold.

Styrets innstilling
Styret stiller seg nøytralt til forslaget, og har forståelse både for behovet for tydelige rammer rundt støyende arbeid og behovet for fleksibilitet ved oppussing og vedlikehold i boligene.

Styret vil innrette seg etter generalforsamlingens beslutning i saken, og følge det vedtaket som fattes av beboerne.

Forslag til vedtak:
Teksten endres til følgende i husordensreglene, punkt 2:
Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- Hverdager klokken 0800-2000
- Lørdager klokken 1000-1800

Men tillates ikke følgende dager:
Søndager, helligdager, 1.mai, 17. mai og 24 desember.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Etablere en fungerende og varig løsning for avrenning av vann ved søppelkassene i bakgården.

Fremmet av: Annick Nielsen

På grunn av feil fall i bakgården samler det seg vann, slik at man i praksis må ta 'svømmeknappen' når man skal kaste søppel eller gå inn og ut. Dette ble meldt inn til HENT, som freste en smal slisse i betongen for å lede bort vannet. Tiltaket har hatt minimal effekt, blant annet fordi slissen raskt fylles med grus og annet materiale.

Styrets innstilling
Styret mener dette er et godt og fornuftig forslag, og er enig i at dagens løsning ikke fungerer tilfredsstillende ved større mengder regn og vannansamling.

Styret er kjent med problemstillingen og deler oppfatningen om at området rundt søppelkassene bør få en mer varig og funksjonell løsning for avrenning og drenering.

Styret støtter derfor forslaget, og ønsker å arbeide videre med vurdering av tiltak og mulige løsninger for området.

> **Forslag til vedtak:**
> Foreslår at borettslaget igangsetter et eget prosjekt for å etablere en varig og funksjonell løsning for avrenning i bakgården. Prosjektet bør omfatte vurdering av dagens fallforhold, identifisering av nødvendige tiltak for effektiv drenering, samt gjennomføring av arbeid som sikrer at området ved søppelkassene holdes tørt og tilgjengelig året rundt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Fastsettelse av honorarer

Årsmøtet skal fastsette honorar til styret for perioden siden forrige ordinære årsmøte.

Myrenskvartalet Borettslag er et borettslag med omfattende løpende drift og mange tekniske installasjoner som krever tett oppfølging gjennom hele året. Styret har i perioden arbeidet med blant annet økonomi, vedlikehold, sikkerhet, ventilasjon, ladesystemer, garasjeanlegg, leverandøroppfølging og generell forvaltning av eiendommen.

Samlet styrehonorar for perioden foreslås satt til kr 180 000.

Honoraret fordeles internt av styret.

Styrets innstilling
Samlet styrehonorar fastsettes til kr 180 000.

> **Forslag til vedtak:**

> Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet skal gjennomføre valg av tillitsvalgte til borettslagets styre i henhold til vedtektene.

Styret har ansvar for forvaltning og drift av borettslaget, herunder økonomi, vedlikehold, oppfølging av leverandører, HMS-arbeid og behandling av saker som gjelder eiendommen og fellesskapet.

Følgende verv er på valg:

- Styreleder for 2 år
- To styremedlemmer for 2 år
- To varamedlemmer for 1 år

Følgende kandidater stiller til valg:

Styreleder (2 år):

- Magnus Mediaas Hansen

Styremedlemmer (2 år):

- Christoffer Wiik
- Lena Pedersen de Joseph

Varamedlemmer (1 år):

- Kai Eirik Aurenes Espedal
- Lars Magne Drønen Tungland

Innstilling
De foreslåtte kandidatene velges til vervene.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Magnus Mediaas Hansen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Mediaas Hansen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Lena Pedersen de Joseph (23 stemmer)
Christoffer Wiik (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lena Pedersen de Joseph
Christoffer Wiik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kai Eirik Aurenes Espedal (22 stemmer)
Lars Magne Drønen Tungland (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kai Eirik Aurenes Espedal
Lars Magne Drønen Tungland

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Magnus Mediaas Hansen /s/ Lena Pedersen De Joseph /s/

Sandakerveien 16F

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 230 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 ... 281 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min 1 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	23 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vøyenbrua Linje 28	2 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

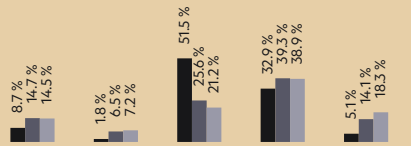
BARNEHAGER

Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	4 min 0.3 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.3 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo (... 99 barn	5 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Torshov	4 min
Bunnpris President	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Myrens verksted/Vestre To	3 358	1 479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss

SPORT

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

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

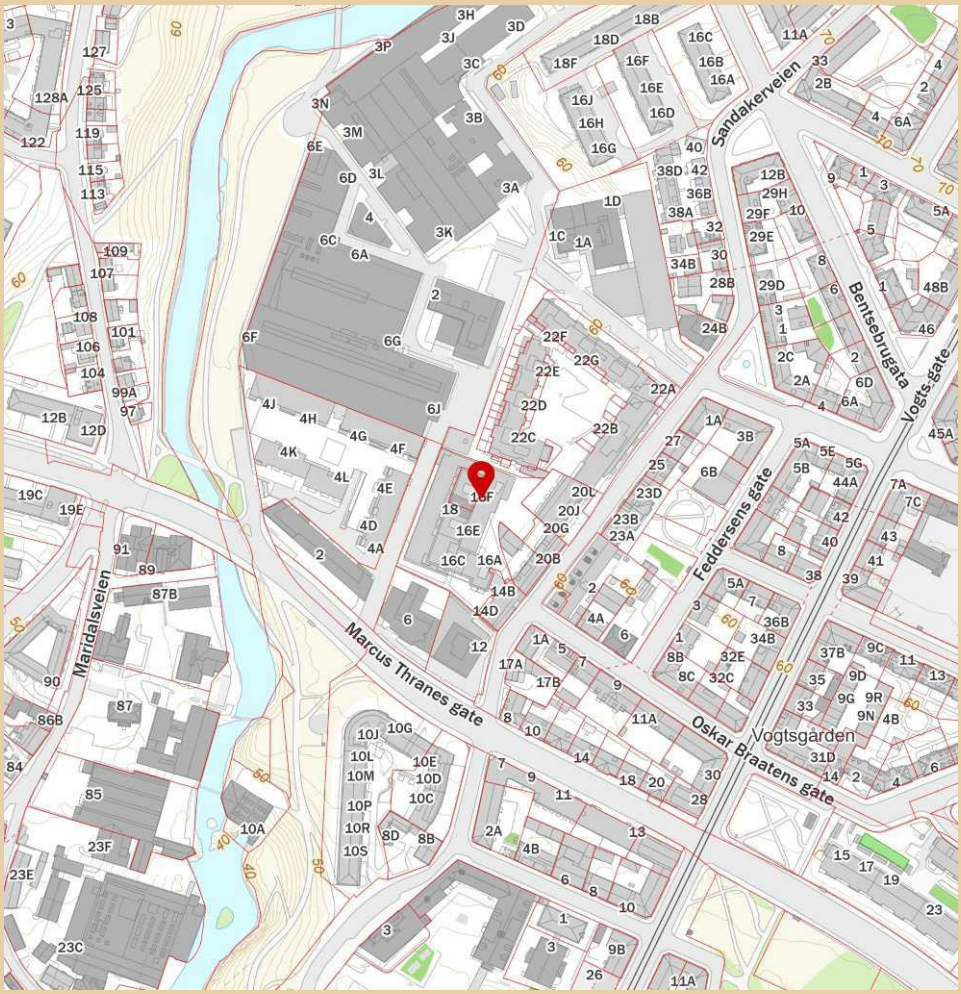
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandakerveien 16 F, 0473 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 479, Snr. 17, andelsnr. 87 i MYRENSKVARTALET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260468

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept
Saksbehandler: Joakim Bjøntegård
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 952 00 231
E-post: joakim.bjontegard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
