PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

BENTSEBRUGATA 16F

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energimerke

Info fra forretningsfører

Reguleringskart og -bestemmelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskrift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BENTSEBRUGATA 16 F, 0476 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 28 0310 OSLO kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	12/08/2025
Utskriftsdato:	18/08/2025
Oppdragsnummer:	98035
Referansenr:	

HÅKON GRAFF
929 27 944
hg@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normalt god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
– Montering av ny varmekabel og flislegging av gulv i badet. Montere nye dusjdører.
2024:
– Montering av ny stekeovn i kjøkkenet.
– Montere nye downlights i himlingen i badet.
2021:
– Slipt og lakket gulvbord.

Oppgraderinger i borettslaget

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

Referansenivå

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

Om vurderinger

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

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Marlene Frisell Nyhus
Takstmenn:	Håkon Graff
Befaring/tilstede:	Eier: Marlene Frisell Nyhus , Takstmann: Håkon Graff

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0310 OSLO Gnr: 225 Bnr: 28
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2146 m²
Hjemmelshaver:	Myrahagen Borettslag
Adresse:	Bentsebrugata 16 F, 0476 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Myrahagen Borettslag
Organisasjonsnr:	950376457
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Marlene Frisell Nyhus & Thomas Knudsen
Andelsnummer:	69

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	12/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	15/08/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	11/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1938

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	52	52	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	52	52	0

Romfordeling

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

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
4. etasje	52	0	0	3
Loft	0	5	0	0
Sum bolig:	52	8	0	3
Sum BRA:	60			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

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

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles brannvarslingsanlegg.

Lovlighet

Beskrivelse:

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning, unntaket er oppføring av lettvegg i et soverom hvor deler av rommet er benyttet som omkledningsrom. Endringen krever ikke søknad/bruksendring.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Legging av nye varmekabler i bad + flislegging gulv. Montere dusjdører.
- Montering av nye downlights i himling i bad.
- Sliping av gulv.

Andre oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon (maling av overflater ved egeninnsats).

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2010, montert i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

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

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

Ytterdører

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

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte malte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken, soverom og entré/gang.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 3 m². Terrassebord på dekke og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 101 cm.

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

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i plast og kobber. Avløpsrør i plast. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i bad og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer i stue, kjøkken og i soverommet. Radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg. Nyere radiator i stuen.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og røropplegg på eldre radiatorer. Det er utført enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen i badet og i vegg i kjøkkenet. Friskluft via spalteventiler i vinduer. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Begrenset av trekk.
Tilstandsvurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingsloven. Til informasjon: Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon (bad/kjøkken), vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang utenfor leiligheten. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av noe varierende alder, oppgradert av tidligere eiere. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. Samsvarserklæring signert og datert 04.07.2025 er fremvist for følgende arbeider: - Ny varmekabel over eksisterende gulv på bad med nye fliser over. Utført av Elkirurgen AS. Samsvarserklæring signert og datert 17.12.2024 er fremvist for følgende arbeider: - Utskifting av 2 downlights i bad. - Byttet kabel mellom downlights. Samsvarserklæring signert og datert 26.11.2015 er fremvist for følgende arbeider: -El. arbeider på kjøkken. Koble opp komfyr, platetopp (kurser er lagt opp fra før), koble opp en bryter, flytte og sette opp et par ekstra stikk. Utført av Leithe & Christiansen AS.
Tilstandsvurdering:	Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave: - Ifm. oppussing av kjøkken i november 2015 ble det i tillegg til inspeksjon og risikovurdering av el-anlegget installert to nye sikringer (komfyr og stikk til kjøkken), nye stikkontakter og komfyrvakt. (Iht. tidligere eiers egenerklæringsskjema). For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget som blant annet gjelder oppgraderinger av sikringer i sikringsskapet. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid og manglende dokumentasjon. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositttmateriale. Veggmontert kullfilterventilator i stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert. IKEA kjøkkeninnredning fra 2016, ifølge opplysninger i tidligere salgsoppgave. Ny stekeovn montert i 2024.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv med originale gulvbord. Gulvene ble ifølge eier slipt og lakket i 2021.
Tilstandsvurdering:	Overflater har noe merker, riper og enkelte sprekker. Det er registrert noe knirk i gulvoverflater mellom rom. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss/malt tapet.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Sparklet og malte plater i badet. Himlingshøyde ca. 2,65 m målt i stuen. I badet er høyden målt til ca. 2,33 m.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speilfronter, montert i omkledningsrom. Garderobeskap med glatte fronter, montert i soverommet. Garderobeskap og benkeskap med glatte fronter, montert i entré/gang.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2004.
Det foreligger kontrollerklæringer og saksgang i kommunens arkiver.

2016:
Legging av flis på flis gulv/vegg. Montering av nytt sanitærutstyr og innredning.
Utført av Essen Bygg AS.
Dokumentasjon foreligger og er fremvist.

2024:
Skiftet downlights i himlingen.
Dokumentasjon foreligger og er fremvist.

2025:
Legging av nye varmekabler og gulvfliser. Smøremembran lokalt smurt på gulv i dusjsonen.
Montering av nye dusjdører.
Dokumentasjon foreligger og er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

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

Tg 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber.
Avløpsrør i plast.

Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja.
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp i badet (2025).

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 0

Hulltaking – Bad, 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251087

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marlene Frisell Nyhus	Thomas Knudsen

Gateadresse
Bentsebrugata 16F

Poststed	Postnr
OSLO	0476

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 881140

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jordfeil på varmekabel, oppdaget i 2025.

Document reference: 40251087

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Reparasjon av varmekabel, inkludert fjerning av to lag med fliser, legging av ny varmekabel i et nytt lavtbyggende gulv samt flislegging. Montering av foldedører i dusjnisje.
Arbeid utført av	Elkirurgen AS

Filer

Garantiskjema - varmekabler.pdf Skaderapport - varmekabler.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny smøremembran lagt i dusjnisje.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Marginale skjevheter er påvist i tilstandsrapport fra 2021. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble målt til ca. 10 mm i stue og 11 mm i kjøkken (tilstandsrapport, 2021).

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskiftning av to stk downlights på bad.
Arbeid utført av	Installatørene AS

Filer

FDV Dokumentasjon.Pdf Standard sjekklisterapport 18.12.2024.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251087

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Yttertak på blokk rehabilitert i 2022. Arbeid utført i regi av Myrahagen Borettslag.
Arbeid utført av	Adamstuen Blikkenslageri AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251087

Tilleggskommentar

Slip av gulv i samtlige rom utført av Tregulvspesialisten AS i 2021.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251087

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marlene Nyhus	56ad8ddfd12cf727237243 22b1e5e190748ecd3d	15.08.2025 05:20:28 UTC	Signer authenticated by One time code

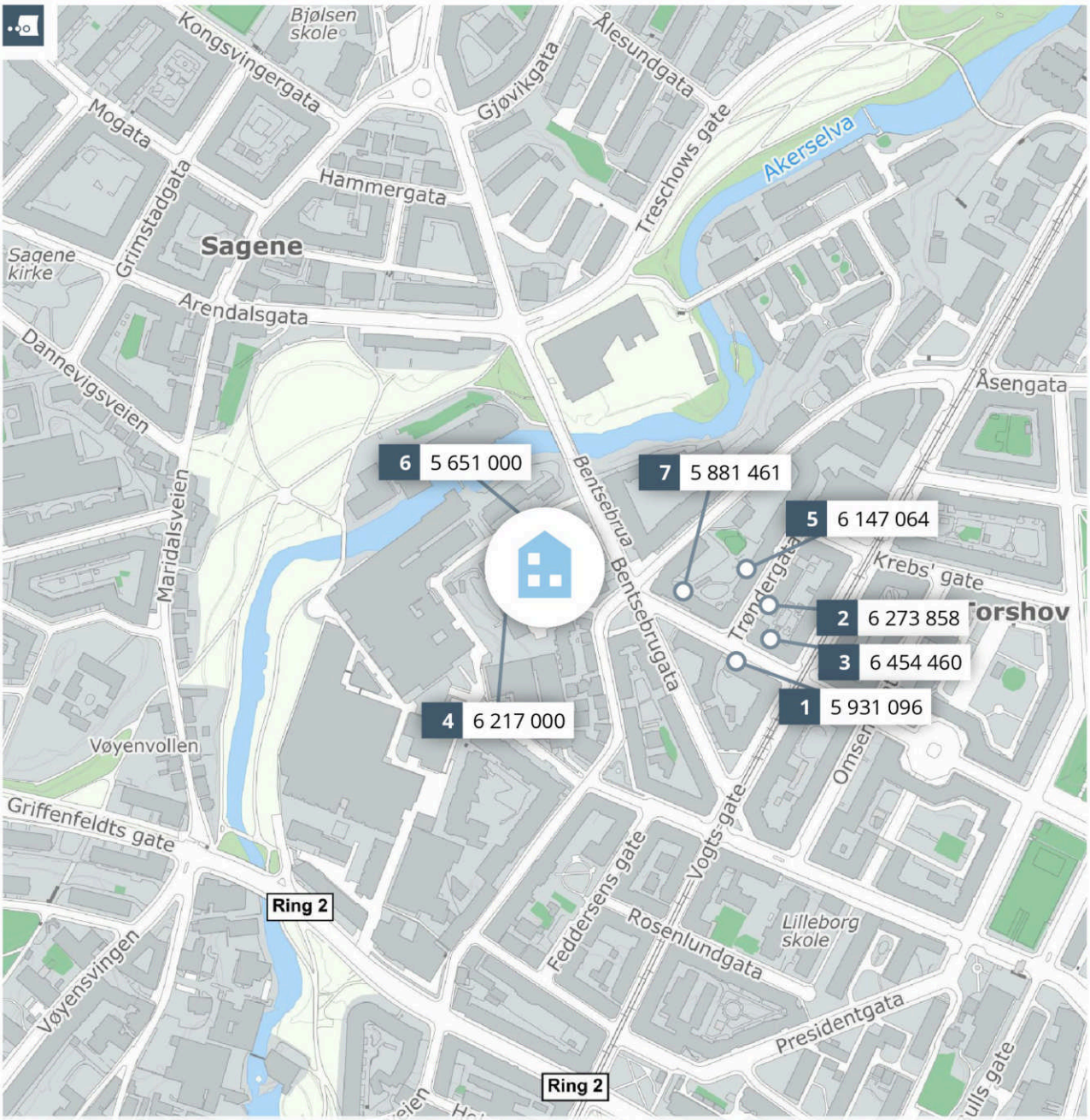
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Knudsen	842c181f9b3d7c237f5535 9b644fe81b50e2c922	10.08.2025 09:31:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251087

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

BENTSEBRUGATA 16 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 15.08.2025

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: Oscar André Halsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bentsebrugata 16 F, 0476 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 225 BNR 28 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 2

Verdivurdert til

5 200 000

265 000	5 465 000	105 096
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1938

Fellesutgifter	5 450
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hegermanns gate 5 B 52 m² 1919 1. etg 1 sov	19.11.2024	5 180 000	**5 615 000**	316 096	5 931 096	**114 060**
2 Trøndergata 3 49 m² 1918 4. etg 1 sov	12.02.2025	4 990 000	**5 880 000**	393 858	6 273 858	**128 038**
3 Trøndergata 1 A 55 m² 1918 4. etg 1 sov	26.05.2025	5 500 000	**6 010 000**	444 460	6 454 460	**117 354**
4 Bentsebrugata 16 J 50 m² 1938 3. etg 1 sov	24.02.2025	5 190 000	**5 925 000**	292 000	6 217 000	**124 340**
5 Trøndergata 4 55 m² 1920 3. etg 2 sov	23.04.2025	5 500 000	**6 035 000**	112 064	6 147 064	**111 765**
6 Bentsebrugata 18 B 51 m² 1938 3. etg 1 sov	26.11.2024	4 800 000	**5 350 000**	301 000	5 651 000	**110 804**
7 Hegermanns gate 2 A 48 m² 1919 3. etg 1 sov	17.02.2025	5 250 000	**5 785 000**	96 461	5 881 461	**122 530**

Lys og luftig 2-roms med god planløsning og store rom. Utrolig attraktiv beliggenhet på Torshov i rolige omgivelser, med Akerselva like ved leiligheten. Perfekt bolig for deg som ønsker å bo stille og tilbaketrukket fra gatetrafikk, samtidig som man har gangavstand til alle fasiliteter.

Verdt å merke seg:
Lys og luftig leilighet med "optimal" planløsning
Originale tregulv og god takhøyde
Sydvestvendt og solrik balkong
God størrelse på rom, i tillegg til praktisk løsning for hjemmekontor
Akerselva er et steinkast unna
Korte avstander til buss og trikk
Varmtvann, kabel-tv og bredbånd inkl. i felleskost.
IN-ordning

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.09.2021	23.09.2021	09.11.2021	4 500 000	4 465 000	253 000	4 718 000
22.10.2018	03.11.2018	19.12.2018	3 900 000	3 900 000	203 000	4 103 000
24.05.2013	03.06.2013	04.07.2013	2 250 000	2 525 000	220 624	2 745 624
19.01.2009	07.04.2009	08.06.2009	1 690 000	1 660 000	100 000	1 760 000
04.10.2001	04.10.2001		-	935 000	10 424	945 424

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 2 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

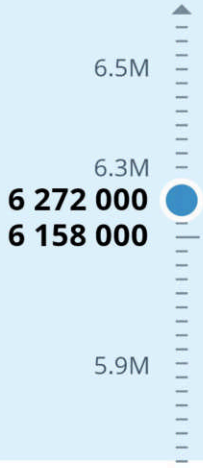


Annonsene har i snitt ligget ute i

63
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

34
leiligheter solgt

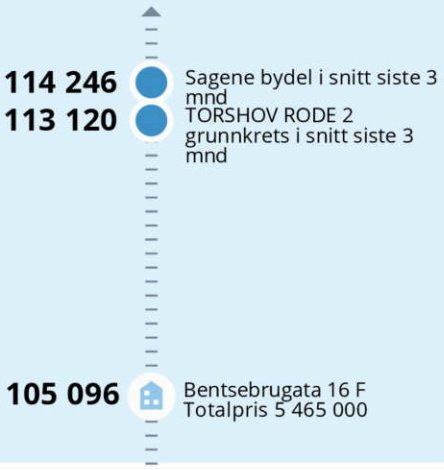


Solgt i snitt i løpet av

13
dager

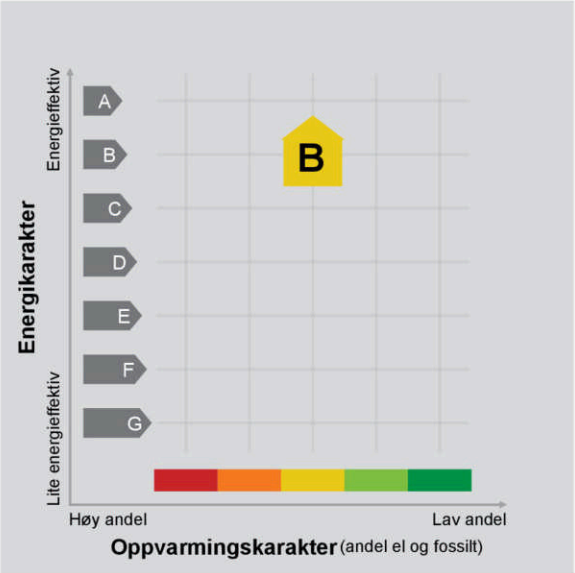
for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Bentsebrugata 16F
Postnummer	0476
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80554222
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-155006
Dato	14.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bentsebrugata 16F	80554222	H0401	0	0	69

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	47 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	113 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,11 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	236,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	208 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.10.2021

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	103,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,1 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,7 kWh/år
Teknisk utstyr	16,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	168,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 058 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	107,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 213 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	107,61 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 058 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 058 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 058 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	47,9 %

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251087 . Vår ref.: 0009-1-416 Dato: 14.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	MYRAHAGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950376457
Andelseier:	Nyhus, Marlene Frisell
Medeier:	Knudsen, Thomas
Leilighetsnummer:	416
Adresse:	Bentsebrugata 16 F, 0476 OSLO
Andelsnummer:	69
Gnr.	225
Bnr.	28

Borettsinnskudd: Kr. 2 450,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 881140.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207694983
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,29%
Restsaldo	9 406 139,00
Innfrielsesdato:	28.02.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207998648
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,29%
Restsaldo	39 785 398,00
Innfrielsesdato:	30.06.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfri periode fra 01.06.2025 – 30.06.2027

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208041339
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,29%
Restsaldo	333 554,00
Innfrielsesdato:	30.09.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 5 809,77,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820769498; IN lån 1 - Akonto renter	310,39	
Lån nr: 9820769498; IN lån 1 - Akonto avdrag	454,39	
Felleskostnader	5 045,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	906,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 736,-
Annen formue:	29 494,-
Gjeld:	296 926,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207694983
Restsaldo:	67 935,64
Kapitalkostnader:	759,79

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207998648
Restsaldo:	223 451,00
Kapitalkostnader:	1 004,22

Avdragsfri periode fra 01.06.2025 – 30.06.2027

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208041339
Restsaldo:	1 873,91
Kapitalkostnader:	23,88

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 293 260,55,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marie Rygh Krefting pr. e-post: marie.rygh@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 9

MYRAHAGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MYRAHAGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 18:30, Sagene Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i MYRAHAGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marie Rygh er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 280 000

Sak 7

Utleieordning for borettslagets parkeringsplasser og løsning for korttidsparkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Astri Husø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag: Varslingsfrist på tre dager for støyende oppussing og fester

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

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

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak forslaget.

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

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 9

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Bjørn Rekdal Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Endre oppussingstidene til 08:00 - 19:00.

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

Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak forslaget.

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

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

- Oppussingstid: 08:00 - 21:00

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

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Informasjonssak: Ventilasjon

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Informasjonssak tas til etterretning

Sak 11

Informasjonssak: Brannslange og brannslukningsapparat

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Informasjonssak tas til etterretning

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Pål Bugge Haagenrud

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

- Line Benedikte Nærsnes

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

- Hilde Spjelkavik Kveseth
- Tone Marie Smith-Meyer

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

- Velges i møte
- Velges i møtet

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

- Ida Solli Belkhayati

Vedlegg

1. Innstilling Myrahagen 2025 (002).pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- velges i møtet

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

- velges i møtet

Styrets årsrapport

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

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

Styrets Arbeid

Administrasjon

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

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

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

Kommunikasjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid

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

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

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

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

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

· Etterisolering av loft

· Etterisolering av kjeller

· Utskiftning av vinduer til 3-lags vinduer

· Innstallering av solceller på tak

· Individuell måling av oppvarming og tappevann

· Oppgradering/bytte av radiatorer og varmerør

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

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

Leverandører og tjenestetilbud

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

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

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

Spesielle uforutsette hendelser

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

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

Beboeraktiviteter

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

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

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

Fremtidsplaner

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

· Etterisolering av loft og kjeller

· Bytte av vinduer

· System for bytte av radiatorer

Til generalforsamlingen i Myrahagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 03_.03.2025
Styret i Myrahagen Borettslag

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

Øyvind Normann/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 936 456**

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-22 377

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-99 298**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN-lån	8 213

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 213**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

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

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002	-3 900
Opprinnelig 1938	-426 550

SUM BORETTSINNSKUDD	**-430 450**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

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

Ny Styreleder for 1 år:
Pål Bugge Haagenrud

Nytt styremedlem for 2 år:
Line Benedikte Nærsnes

Nytt varamedlem for 1 år:
Hilde Spjelkavik Kveseth

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

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

Mvh,
Valgkomiteen for Myrahagen Borettslag 2025

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MYRAHAGEN BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

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

7. Utleieordning for borettslagets parkeringsplasser og løsning for korttidsparkering

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

8. Endring av husordensregler

Fremmet av: Astri Husø

Forslag: Varslingsfrist på tre dager for støyende oppussing og fester

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

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

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

Styrets innstilling
Styret stiller seg ikke bak forslaget.

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

9. Endring av husordensregler

Fremmet av: Bjørn Rekdal Solberg

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

Endre oppussingstidene til 08:00 - 19:00.

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

Styrets innstilling
Styret stiller seg ikke bak forslaget.

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

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

- Oppussingstid: 08:00 - 21:00

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

Forslag til vedtak:

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

10. Informasjonssak: Ventilasjon

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

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

Forslag til vedtak:
Informasjonssak tas til etterretning

✓ **Vedtatt.**

11. Informasjonssak: Brannslange og brannslukningsapparat

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

> **Forslag til vedtak:**
> Informasjonssak tas til etterretning
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Pål Bugge Haagenrud

Følgende stilte til valg:
Pål Bugge Haagenrud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Line Benedikte Nærsnes

Følgende stilte til valg:
Line Benedikte Nærsnes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Marie Smith-Meyer
Hilde Spjelkavik Kveseth

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

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Mina Bathen
Ragnhild Vassbotn

Følgende stilte til valg:
Mina Bathen
Ragnhild Vassbotn

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Ida Solli Belkhayati

Følgende stilte til valg:
Ida Sofil Belkhayati

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

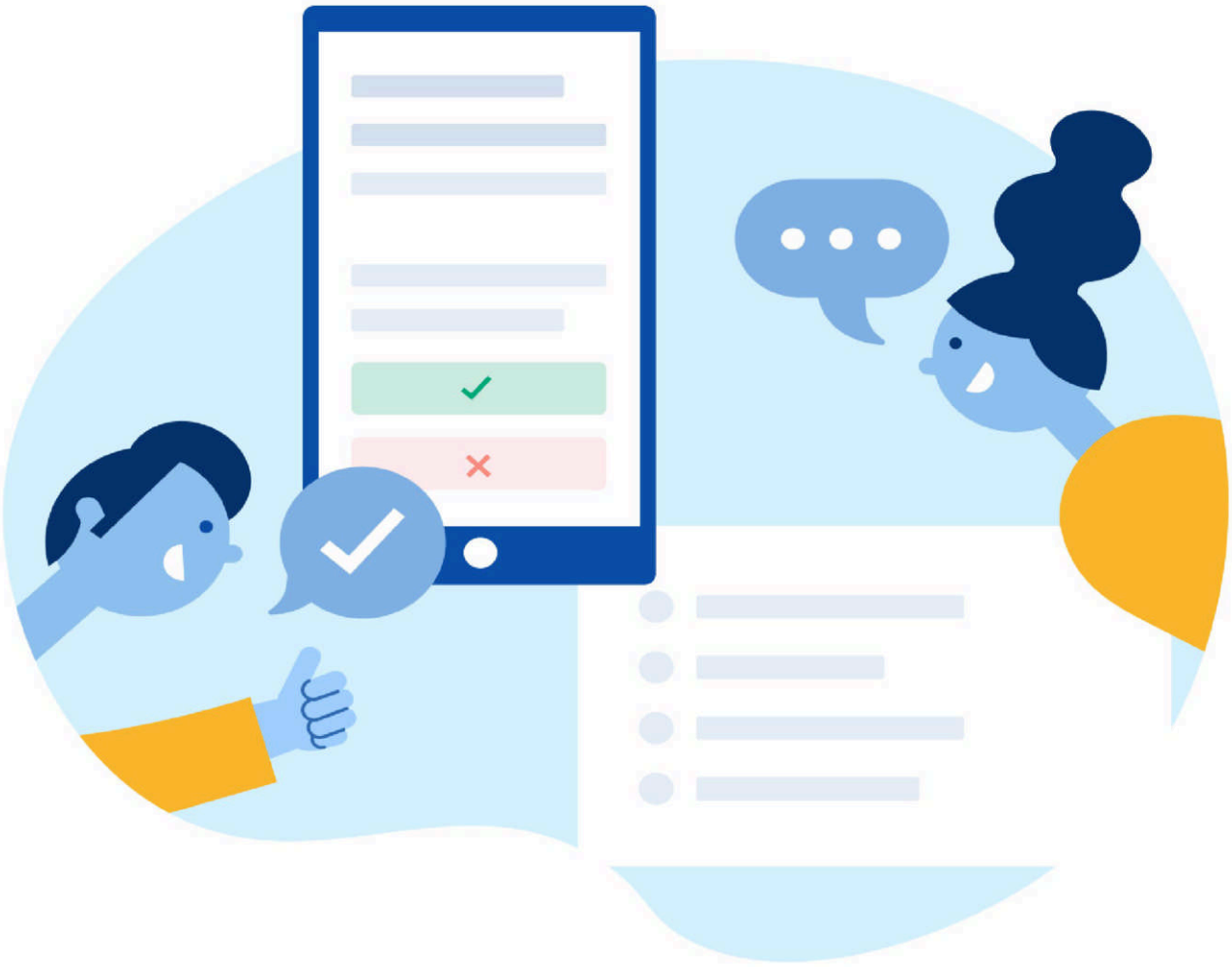
Følgende ble valgt:
Pål Bugge Haagenrud

Følgende stilte til valg:
Pål Bugge Haagenrud

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Jorun Andenes

Følgende stilte til valg:
Liv Jorun Andenes



Ekstraordinært årsmøte 2023

Myrahagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. januar - 12. januar 2023

Selskapsnummer: 9

OBOS

Velkommen til årsmøte i Myrahagen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. januar kl. 09:00 og lukker 12. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/9

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analoge stemmesedler

Eventuelle analoge stemmesedler kan leveres i styrets postkasse ved siden av 16F

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Nytt forslag om endret bruk av borettslagets parkeringsplasser

Med vennlig hilsen,
Styret i Myrahagen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Gunn Berit Pedersen og Are Skjelvan er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Nytt forslag om endret bruk av borettslagets parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Beboere i borettslaget: Liv Jorun Andenes, Jonas Meier Strømme og Pia Emilie Lystad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sammendrag av saksfremlegget:

Resultatene fra en spørreundersøkelse blant Myrahagens beboere i november 2023 viser at et stort flertall, 70 prosent, ønsker at borettslagets fire parkeringsplasser skal kunne benyttes av beboerne, og at gratis parkeringsplass dermed ikke lenger skal være tilleggsgode for å påta seg et styreverv.- Med utgangspunkt i disse resultatene, foreslår vi at plassene tilrettelegges for utleie av kort- og langtidsparkering. Dette vil gi betydelige merinntekter til borettslaget. Et samlet anslag for årlige inntekter ligger på mellom 68 000 og 148 000 kr. Se vedlegg for ytterligere informasjon.

Styrets innstilling
Resultatene av undersøkelsen viser at det er delte meninger vedr. endring av bruk av parkeringsplassene som i dag disponeres av styret.
Der vi ba beboere om å rangere de ulike alternativene, fikk korttidsparkering riktig nok høyest score totalt. Det grafene derimot ikke viser er antallet som hadde de ulike mulighetene på hvilken plassering. Undersøkelsen viste at 43 personer ønsker å beholde dagens løsning mot 47 som ønsker korttidsparkering.

Det bildet kartleggingen viser er mer nyansert enn hva som kommer frem i vedlegg.

Parkering er en stor motivasjon for nåværende styre, og for 5 av 6 medlemmene er det ikke aktuelt å bli sittende uten en løsning for et tilsvarende parkeringsgode. Styret ønsker også å presisere som nevnt på generalforsamling at honorar samlet sett i dag er så lavt som det er nettopp fordi parkering er hensyntatt, da utgifter til honorar per andel er langt lavere hos oss enn snitt oppgitt fra Obos.

Styret stiller seg derfor kritiske til en løsning der bruken av parkeringsplasser splittes opp.
Dette både for sittende styre, og de som måtte ønske å ta verv i fremtiden for å sikre et godt bomiljø.

Det er hentet inn informasjon fra **Østlandske parkering AS** som opplyser om følgende;

· Det ikke er verdt å sette opp en automat for kun 2 plasser

· 4 plasser til korttidsparkering er absolutt minimum.

· Hvis det settes opp en parkeringsautomat koster det kr 2 440 inkl. mva per måned, noe som utgjør ca kr 30 000 ink mva årlig. Om en slik automat settes opp fjernes månedsbeløpet vi betaler i dag for at de skal patruljere, noe som går omtrent opp i opp.

· Inntekten på parkeringsplassene avhenger av hvilken timepris vi velger og i hvor stor grad disse benyttes. Se avsnitt under for spesifisert funn fra undersøkelse.

· Statistikk fra Østlandske parkering viser at vanlige kunder i borettslag har korttidsplasser pr time som ofte brukes rundt 4-5 timer ved besøk. De kan lage et bookingsystem der du kan bestille for eksempel en uke frem i tid, men den garanterer ikke at det er fysisk ledig plass. Deres erfaring viser at et bookingsystem fungerer dårlig for et så lavt antall plasser utendørs. I app kan det teknisk sett

skjules for øvrig trafikk utenfra, men det er ikke mulighet for å sperre dette dersom folk i området kjenner til parkeringsmulighet.

· Styret er kjent med at Østlandet parkering også skal ha betalt for å drifte en slik løsning. De har oppgitt at borettslaget sitter igjen med ca 70 % av parkerings-inntektene. Dette vil da medføre en ekstra variabel kostnad.

Funn i kartlegging viser til følgende;

· Betalingsvilje for korttidsparkering er relativt lav, og de fleste mener at pris bør ligge under 50,- per time.

· Faktisk behov for korttidsparkering er lavt, og indikerer at folk flest sjelden eller aldri har reelt behov for dette;

For kartlegging av korttidsparkering egen bil ser vi at

· 16,1 % har månedlig behov og

· 4,7 % ukentlige behov.

· 79,2 % har sjelden eller aldri behov.

· For korttidsleie gjester/håndverkere svarer 23,5 % at de har månedlig behov og 2,7% at de har ukentlige behov.

· **73,8** % av beboere har sjelden eller aldri behov for dette.

· Kun 19 % ønsket delebiltjeneste. Dette er også lett tilgjengelig øvrige steder, og det vil innebære ekstra trafikk utenfra, noe flere beboere stiller seg kritisk til.

Vedr. endrede kostnader for styrehonorar.
Slik det er skissert av forslagsstillere tas det ikke høyde for honorarene til øvrige styremedlemmer. Tilbudet som er innhentet innebærer en ekstern styreleder som jobber 200 timer i året (verken mer eller mindre). I tillegg til honoraret på kr 200 000 i året vil det legges på arbeidsgiveravgift på 14,1%, samt engangssummen på kr 30 000,- ink mva. Dette vil koste borettslaget ca kr 260 000 som tilsvarer omtrent dagens fulle styrehonorar inkludert styreleder. Honoraret for 2024 vil bli kr 280 000 etter Obos' gjennomsnittspriser for 2022.

Dette vil bety at øvrige styremedlemmer ikke er tilgodesett med noe honorar slik forslaget er pr i dag. Om det er ønskelig at det også skal være honorar til boende styremedlemmer vil man måtte øke honoraret betraktelig.

Dersom det er større prosjekter iht. borettslagets vedlikeholdsplan som skal utføres, må det tas høyde for at dette ikke er en del av et forhåndsavtalt honorar med ekstern styreleder. Dette utføres som regel på timer og medfører en merkostnad utover forhåndsavtalt honorar.

Dette er oppgaver som koordinering, delta i bygge- og prosjekteringsmøter samt som oftest være styrets kontaktperson ovenfor ekstern prosjektleder og entreprenør. Det har ikke vært vanlig å godgjøre dette for sittende styre.

Gitt eksemplet om ekstern styreleder for honorar på kr 200 000 i året. Estimert med 6 styremøter, budsjett- og regnskapsmøter, generalforsamling, inkludert forberedning, møtetid og referat/oppføling i etterkant vil ta ca minst 50 timer av de 200 timene som er skissert i tilbudet fra Solibo. Resterende 150 timer vil gi et estimat på ca 3 timer pr uke til å håndtere styremail, attestering av fakturaer, oppfølging av oppgaver til vaktmester, rørlegger, andre samarbeidspartnere etc. For

styremailen 2022 og 2023 er det sendt ca 1000 mail hvert år (snitt 3 om dagen). I tillegg veldig mange interne mailer innad i styret. Med tanke på den arbeidsmengden styret har i dag virker estimatet på 200 timer i året lavt.

Styret har også vært i kontakt med andre eksterne styreledere som opplyser ut fra borettslagets aktivitet så vil et årlig honorar for ekstern styreledelse mest sannsynlig utgjøre kr 300 000 i fast honorar.

I en slik sak vil det være nødvendig å belyse arbeidet og tiden som går til styrets arbeid, og det bør verdsettes at beboere i god dugnadsånd gjør mye jobb for lite betalt.

Revidert forslag krever at styret i sin helhet skal si fra seg en stor del av kompensasjonen slik den er i dag, og samtidig påta seg merarbeid i forbindelse med dette.

Samtidig viser kartlegging og informasjon hentet utenfra at det er større risiko forbundet med kostnader sett opp mot hva vi som borettslag potensielt kan tjene på en endring.

Styrets stiller seg kritiske til fremmet forslag, og ønsker ikke endret bruk av plasser.

Dette for at parkeringsplassene også i fremtiden skal fungere som en del av styregodtgjørelsen. Dette vil ikke kun komme sittende styremedlemmer til gode, men vil også sikre et velfungerende borettslag på lang sikt. Dette vil også lette rekruttering til styreverv og holde styrehonorar på et edruelig nivå frem i tid.

Avslutningsvis mener styret at det er uheldig at alle fire punktene er foreslått behandlet som ett. Det kan være flere andelseiere som har delte meninger om punktene. Styret har forespurt forslagsstillerne om forslagene skal behandles hver for seg eller som ett. Forslagstillerne bekreftet at forslaget stilles som ett.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme nei til forslaget

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen fatter følgende vedtak: 1. Borettslagets fire parkeringsplasser stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Plassene skal ikke lenger disponeres av styret eller være et tilleggsgode for styremedlemmer. Endringene trer i kraft fra og med neste styreperiode våren 2024. 2. Det sittende styret bes sørge for at parkeringsplassene klargjøres for utleie, og at en booking- og administrasjonsløsning er på plass i løpet av første kvartal 2024. Vi ber om at styret undersøker nærmere mulighetene for en enkel og rimelig løsning for booking, administrasjon og forvaltning av utleie, slik at mest mulig av inntektene tilfaller borettslaget. Vurderingene i dette saksfremlegget, samt resultatene fra spørreundersøkelsen, legges til grunn for valg av prismodell og utleieløsning. 3. To av parkeringsplassene skal leies ut til korttidsparkering på time- og døgnbasis. De to andre parkeringsplassene skal leies ut for langtidsparkering. I første omgang skal langtidsleie tilbys med en leieperiode på tre måneder, slik at plassene kan gjøres om til korttidsparkering dersom behovet for dette er større enn antatt. 4. Vilkårene for en delebiltjeneste i borettslaget skal undersøkes nærmere. Styret bes hente inn tilbud fra ulike aktører og fremme en egen sak om dette på neste generalforsamling

Vedlegg

1. Saksfremlegg ekstraordinær generalforsamling - Nytt forslag om endret bruk av borettslagets parkeringsplasser.pdf
2. Vedlegg 1 - Aggregerte resultater spørreundersøkelse.pdf
3. Vedlegg 2 - Fritekstbesvarelser spørreundersøkelse.pdf

Nytt forslag om endret bruk av borettslagets parkeringsplasser

Forslagsstillere:

Liv Jorun Andenes, beboer

Jonas Meier Strømme, beboer

Pia Emilie Lystad, beboer

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

1. Borettslagets fire parkeringsplasser stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Plassene skal ikke lenger disponeres av styret eller være et tilleggsgode for styremedlemmer. Endringene trer i kraft fra og med neste styreperiode våren 2024.

2. Det sittende styret bes sørge for at parkeringsplassene klargjøres for utleie, og at en booking- og administrasjonsløsning er på plass i løpet av første kvartal 2024. Vi ber om at styret undersøker nærmere mulighetene for en enkel og rimelig løsning for booking, administrasjon og forvaltning av utleie, slik at mest mulig av inntektene tilfaller borettslaget. Vurderingene i dette saksfremlegget, samt resultatene fra spørreundersøkelsen, legges til grunn for valg av prismodell og utleieløsning.

3. To av parkeringsplassene skal leies ut til korttidsparkering på time- og døgnbasis. De to andre parkeringsplassene skal leies ut for langtidsparkering. I første omgang skal langtidsleie tilbys med en leieperiode på tre måneder, slik at plassene kan gjøres om til korttidsparkering dersom behovet for dette er større enn antatt.

4. Vilkårene for en delebiltjeneste i borettslaget skal undersøkes nærmere. Styret bes hente inn tilbud fra ulike aktører og fremme en egen sak om dette på neste generalforsamling.

Sammendrag av saksfremlegget

Resultatene fra en spørreundersøkelse blant Myrahagens beboere i november 2023 viser at et stort flertall, 70 prosent, ønsker at borettslagets fire parkeringsplasser skal kunne benyttes av beboerne, og at gratis parkeringsplass dermed ikke lenger skal være tilleggsgode for å påta seg et styreverv.

Med utgangspunkt i disse resultatene, foreslår vi at plassene tilrettelegges for utleie av kort- og langtidsparkering. Dette vil gi betydelige merinntekter til borettslaget. Et samlet anslag for årlige inntekter ligger på mellom 68 000 og 148 000 kr.

Bakgrunn for saksfremlegget

Dette saksfremlegget følger opp generalforsamlingens vedtak våren 2023 i saken «*Forslag om endret bruk av borettslagets parkeringsplasser*», hvor det ble foreslått at parkeringsplassene som i dag disponeres av styret heller skal benyttes av borettslagets beboere. Vedtaket i saken lyder som følger:

«*Vi ber styret, i samarbeid med forslagsstillerne, om å:*

1. *kartlegge beboernes behov knyttet til bruken av parkeringsplassene som i dag disponeres av styret*
2. *legge frem forslaget på en ekstraordinær generalforsamling ila. 2023*
3. *vi ber om at ny løsning skal være klar til å tre i kraft når neste styre velges*»

I tråd med vedtakspunkt 1 ble det gjort en kartlegging blant Myrahagens beboere i november.

Om kartleggingen

Kartleggingen var en digital spørreundersøkelse med anonyme svar. Det ble sendt ut invitasjon til å besvare undersøkelsen på Vibbo, med varsel på e-post og SMS. Det ble også publisert et innlegg i Myrahagens Facebook-gruppe, og sendt ekstra påminnelse på SMS.

Det foreligger ingen oversikt over antall beboere i borettslaget, men med totalt 180 leiligheter, hvorav mellom 40 og 50 står oppført med to eiere, kan det anslås at det bor minst 230 personer her. Totalt kom det inn 151 svar på spørreundersøkelsen, noe som utgjør en svarandel på ca. 65 prosent.

En svakhet ved undersøkelsen er at den kunne besvares flere ganger. Det kan derfor ikke utelukkes at engasjerte personer har sendt inn flere svar. Vi har imidlertid tro på at det store flertallet kun har besvart én gang, og legger derfor resultatene til grunn for dette forslaget. Se aggregerte resultater i vedlegg 1 og fritekstbesvarelser i vedlegg 2.

Oppsummering av resultater fra spørreundersøkelsen

Meninger om bruken av borettslagets parkeringsplasser

I spørreundersøkelsen ble man bedt om å rangere ulike alternativer for bruk av borettslagets fire parkeringsplasser. 70 prosent av respondentene rangerte andre formål enn parkering for styret øverst. Samlet ble korttidsleie (døgn- eller timebasis) rangert øverst, etterfulgt av langtidsleie (halvårs- eller årsbasis) og deretter bildelingstjeneste. Bare to respondenter hadde rangert parkering for MC/scooter/moped øverst. Se graf på neste side.



Flesteparten av de 35 fritekstbesvarelsene var også meningsytringer knyttet til bruken av de fire parkeringsplassene. Noen uttrykte støtte til endret bruk, med begrunnelse i økte inntekter til borettslaget, eller at parkeringsplassene bør komme beboerne til gode, og at det er feil at styret får disponere disse i tillegg til ordinært styrehonorar. Andre mente derimot at styret og/eller styreleder bør fortsette å disponere gratis parkeringsplass fordi de fortjener det, eller for å sikre fremtidig rekruttering av styremedlemmer. En del ytret seg for eller imot en bildelingstjeneste. En person ønsket seg HC-parkering, mens noen mente man heller burde lage en liten park, eller plante et tre eller to der. Se alle fritekstbesvarelser i vedlegg 2.

Interesse for å benytte seg av de ulike parkeringstilbudene

Kartleggingen viser at det er en betydelig interesse blant beboerne for både et parkeringstilbud og delebiltjeneste. Totalt svarte 46 prosent at det vil være aktuelt for dem å benytte seg av korttidsparkering ukentlig eller månedlig, mens 64 prosent ser for seg å benytte et slikt tilbud noen ganger i året. Omkring 40 prosent svarer at det er «sannsynlig» eller «litt sannsynlig» at de vil være interessert i langtidsleie av parkeringsplass. Rundt 60 prosent vurderer det som aktuelt å benytte seg av en delebilordning i borettslaget; ca. 40 prosent svarer noen ganger i året, mens ca. 20 prosent ser for seg månedlig bruk eller oftere.

Bilhold blant beboerne

60 prosent oppgir at deres husstand *ikke* eier eller disponerer bil på fast basis.

Synspunkter om prissetting av ulike tilbud

Flertallet, dvs. 62 prosent, mener at månedsprisen for langtidsleie bør ligge et sted mellom 1.000 og 2.000 kr. For korttidsleie mener 64 prosent at leiepris per døgn bør ligge under 300 kr, mens 74 prosent mener at timeprisen bør ligge under 50 kr.

Forslag til endret bruk av parkeringsplassene

Basert på kartleggingen av beboernes ønsker og behov, er forslaget i dette saksfremlegget at de fire parkeringsplassene ikke lenger skal disponeres av styret, men inngå i et tilbud for beboerne. Vi mener at korttidsparkering og delebiltjeneste vil være de mest demokratiske tilbudene, fordi de vil komme flest beboere til gode. Samtidig vurderer vi at langtidsutleie på årsbasis vil sikre en forutsigbar inntekt for borettslaget, og trolig være enklere å administrere.

Forslaget vårt er derfor å starte med å benytte to av plassene til langtidsparkering og to til korttidsparkering. I første omgang bør langtidsutleie skje med et tidsintervall på tre måneder, for at plassene kan gjøres om til korttidsparkering dersom behovet for dette er større enn

antatt. Med utgangspunkt i den store interessen for delebiltjeneste, samt at et betydelig flertall av beboerne ikke disponerer egen bil, så foreslår vi at dette alternativet undersøkes nærmere.

Uttrykte behov og faktisk atferd stemmer ikke alltid overens, og behov kan endre seg over tid. Fordelingen av plasser mellom de ulike formålene bør derfor evalueres etter en periode, slik at fordelingen justeres basert på faktisk bruk og etterspørsel. Man bør også vurdere å endre fordelingen dersom det oppstår uønskede konsekvenser for beboerne og borettslaget, eksempelvis en kraftig økning av biltrafikk inn og ut av området.

Opplegg for langtidsutleie

Forskrift om vilkårsparkering for allmennheten og håndheving av private parkeringsreguleringer (parkeringsforskriften) gjelder ikke parkering reservert for særskilte grupper hvor det ved privat skilting kommer frem at parkering ikke tilbys allmenheten. Dersom det ilegges sanksjoner på slike steder, gjelder likevel kravene i kapittel 3 (personell), kapittel 8 (sanksjon) og kapittel 9 (klage). Det vil derfor være viktig å sette seg inn i denne forskriften i forbindelse med valg av løsning. Vårt forslag er å se nærmere på en løsning Tøyenhus borettslag benytter seg av. Borettslaget har 336 boenheter og åtte parkeringsplasser, som leies ut etter loddtrekning blant interesserte. De som leier får utdelt parkeringsbevis knyttet til registreringsskilt. Prisregulering skjer mellom leieperioder.

Opplegg for korttidsutleie

Det finnes flere tjenester for å administrere parkeringsløsninger. Myrahagen har allerede avtale med Østlandske parkering AS om kontrollsanksjonering av parkering på borettslagets område. De har muntlig opplyst om at denne avtalen kan utvides til å inkludere en booking- og betalingsløsning for korttidsparkering med ulike tidsintervaller (time, døgn, uke osv.), samt forvaltning, kontroll og sanksjonering ved overtredelser. Ved en slik løsning vil 20 prosent av inntektene gå til Østlandske som betaling for tjenestene.

Et alternativ er å se på muligheten for en tillitsbasert ordning, eksempelvis ved bruk av Vibbo og Vipps. Vi har ikke utforsket alle muligheter, og overlater til styret å finne en løsning som er rimelig, enkel å benytte for brukerne og effektiv å administrere. Vi mener imidlertid at det kan være fint å prøve med en tillitsbasert løsning først, før man eventuelt går over til mer kostbare varianter med økt grad av kontroll og sanksjoner. Uavhengig av løsning, så må det være mulig for beboerne å booke korttidsparkering til ulike formål, f.eks. parkering av egen bil, leiebil, eller parkering til gjester og håndverkere.

Delebiltjeneste for borettslaget

Antallet delebiler i området har økt kraftig de siste årene. I nærområdet rundt borettslaget finnes det flere alternativer i 200-300 meters gangavstand. Likevel er interessen blant beboerne for delebil inne på borettslagets område betydelig. Det finnes flere varianter av delebiltjeneste i borettslag.

Den ene varianten er å leie ut en parkeringsplass til et delebilselskap, og at bilen kan leies av alle som ønsker, både i og utenfor borettslaget. Selskapet Bilkollektivet anslår en leiepris på 6.000 kr per år for en fossil delebil. Dette vil gi beboerne tilgang på delebil rett utenfor inngangsdøra. En slik løsning kan imidlertid medføre økt trafikk inn og ut av borettslagets område. Denne varianten genererer trolig også mindre leieinntekter enn både korttids- og langtidsutleie.

En annen variant er en eksklusiv avtale om en delebil som kun kan benyttes av beboerne. Ifølge selskaper vi har vært i kontakt med (Otto og Bilkollektivet) er ulempen ved en slik løsning at den trolig ikke vil gi inntekter til borettslaget. Tvert imot, så vil borettslaget måtte stille med en omsetningsgaranti som dekker et eventuelt økonomisk tap ved tjenesten. Benyttes delebilen nok til å frembringe et overskudd, vil dette deles 50/50 mellom borettslaget og selskapet. En fordel ved en slik avtale er at man unngår uønsket trafikk inn og ut av området. I tillegg gir det borettslaget mulighet til å inngå en avtale hvor beboerne får rabatt på bruken av delebil, men risikerer da å bære en større økonomisk byrde. Slik vi forstår det, så er slike avtaler mest vanlige i områder med lav delebil-dekningsgrad.

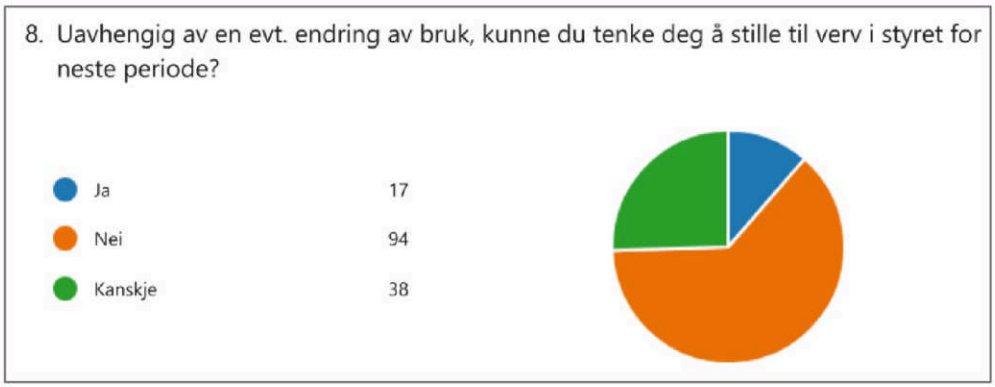
En tredje variant er å gi i eventuelle bileiere i borettslaget som tilbyr utleie av bilen sin via Getaround eller tilsvarende delingstjeneste en fortrinnsrett på langtidsleie av parkeringsplass. Fordelen er da at man kombinerer to tilbud på en og samme parkeringsplass, samtidig som man sikrer stabile inntekter til borettslaget. Dette alternativet innebærer selvsagt risiko for økt trafikk inn og ut av borettslagets område, fordi bilen vil kunne leies av alle som ønsker.

Kort oppsummert, så er det både fordeler og ulemper ved ulike alternativer for delebil. Vi foreslår at vilkår og alternativer for en delebiltjeneste i borettslaget undersøkes nærmere av styret, og at de henter inn tilbud fra ulike aktører og fremmer en egen sak om dette på neste generalforsamling. Ved en eventuell innføring av delebiltjeneste, bør man evaluere etter en periode for å se om tjenesten tas i bruk, og hvorvidt det medfører uønsket trafikkøkning.

Effekt på rekruttering av styremedlemmer

Ved forrige generalforsamling ytret flere av dagens styremedlemmer, inkludert styreleder, at de trolig ikke ønsker å stille til gjenvalg dersom gratis parkering bortfaller som tilleggsgode. Av samme grunn har enkelte personer uttrykt bekymring for rekruttering av nye medlemmer. Dette var bakgrunnen for at spørreundersøkelsen inneholdt spørsmål knyttet til temaet.

Undersøkelsen viser at det er interesse blant flere av beboerne for å påta seg et styreverv, selv om gratis parkeringsplass ikke lenger inngår som tilleggsgodtgjørelse. 17 personer svarte «ja» på om de kunne tenke seg å påta seg et verv, mens 38 personer har svart «kanskje» på dette spørsmålet.



For det store flertallet av respondentene, ca. 70 prosent, medfører gratis parkering *ikke* økt sannsynlighet for at de vil påta seg et styreverv. Dette er ikke så overraskende, da mindre enn 40 prosent eier eller disponerer egen bil. Heller ikke økte styrehonorarer ser ut til å gjøre en vesentlig forskjell. Dette kan tyde på at det er andre faktorer som spiller inn på hvorvidt det er aktuelt å påta seg et styreverv for borettslagets beboere eller ikke.

Vi foreslår derfor at eventuelle rekrutteringsproblemer i kommende periode følges opp med en grundig kartlegging av årsakene til dette, samt identifisering av tiltak som kan gjøre det mer attraktivt å påta seg et styreverv. Vi har imidlertid ikke inkludert dette som et eget vedtakspunkt, da denne saken dreier seg om bruken av parkeringsplassene.

Økonomiske konsekvenser

Antallet parkeringsplasser i bydel Sagene er kraftig redusert de siste årene. Dette har skjedd parallelt med innføring av beboerparkering og økte parkeringspriser. Parkeringsplasser har blitt et knapphetsgode som stiger i markedsverdi.

Å leie ut de fire parkeringsplassene vil gi betydelige merinntekter til borettslaget. Et samlet anslag for årlige inntekter ligger på mellom 68 000 og 148 000 kr. Anslaget baserer seg på fullt belegg og en døgnpris for korttidsparkering på mellom 100 og 300 kr og en månedspris for langtidsparkering på 1.500 kr. Å kunne flagge med et parkeringstilbud vil også bidra til å gjøre borettslaget mer attraktivt for boligkjøpere. En prisstigning som følge av dette vil tilfalle andelseierne.

Frem til nå har borettslagets fire parkeringsplasser fungert som et gratis tilleggsgode styremedlemmer har nytt godt av. Gratis parkeringsplass kommer på toppen av det ordinære styrehonoraret. Dette er en innarbeidet praksis over mange år, som tilsynelatende ikke står nedfelt noe sted. Praksisen og verdien av dette godet synliggjøres dermed ikke i borettslagets årsbudsjetter, regnskap eller årsmeldinger, og generalforsamlingen har ikke hatt mulighet til å ta høyde for verdien ved fastsettelse av ordinært styrehonorar.

Med utgangspunkt i gjennomsnittspris for utleie av parkeringsplass i området på Finn.no, er den samlede markedsverdien på borettslagets fire parkeringsplasser ca. 100.000 kroner per år. Legges dette sammen med dagens styrehonorar på 240.000 kroner, er den totale styregodtgjørelsen ca. 340.000 kroner. Dette utgjør 1.889 kr per bolig, noe som ifølge OBOS er 329 kroner over gjennomsnittlig styrehonorar per bolig i borettslag av tilsvarende størrelse. I motsetning til det ordinære honoraret, skatter ikke styremedlemmene av realytelsen som parkeringsplassene utgjør. Uten verdien av parkeringsplassene ligger styrehonoraret i Myrahagen 227 kroner under gjennomsnittet for tilsvarende borettslag.

En bekymring ytret av enkelte med hensyn til økonomiske effekter, er kostnaden ved innleie av en profesjonell, ekstern styreleder – gitt at det ikke lykkes å rekruttere styreleder internt i borettslaget. Vi ønsker å imøtekomme denne bekymringen med noen faktaopplysninger, samt et regnestykke basert på kvalifisert gjetning:

Som allerede nevnt, er styrets honorar per dags dato 240.000 kroner. Vi har henvendt oss til styret, som ikke ønsker å opplyse om hvordan honoraret fordeles mellom medlemmene. Vi må derfor gjøre noen antagelser i regnestykket vårt. Ifølge OBOS vil størsteparten av honoraret normalt tilfalle styreleder, grunnet vervets arbeidsomfang og ansvar. Det er derfor ikke usannsynlig at styreleders andel av honoraret er rundt 150.000 kr. I tillegg kommer markedsverdien av parkeringsplass på ca. 25.000 kr, altså 175.000 kr totalt. Vi har hentet inn et uforpliktende tilbud fra Solibo, en totalleverandør innen boligselskapsforvaltning. Deres tilbud på leie av ekstern styreleder i Myrahagen er 200.000 kroner per år, pluss et formidlingsgebyr i form av et engangsbeløp på 30.000 kr inkl. mva.

Det vil med andre ord ikke være behov for en stor økning i styrehonorar dersom borettslaget må leie inn ekstern styreleder. En innleid, profesjonell styreleder vil dessuten se borettslagets drift og økonomi med friske øyne, og potensielt identifisere innsparingstiltak- og effektiviseringsgrep som på sikt kan redusere felleskostnader. En ekstern styreleder vil også være en objektiv, nøytral part i eventuelle konflikter som oppstår. Ifølge Finansavisen er det stadig flere boligselskaper og borettslag som benytter seg av eksterne styreledere.

Vi tror derfor at de økonomiske effektene av dette forslaget vil være positive samlet sett, selv om borettslaget ser seg nødt til å øke styrehonoraret noe for å leie inn ekstern styreleder. Spørreundersøkelsen viser også at det er interesse blant flere av beboerne til å påta seg et styreverv, og at økte honorarer ikke påvirker denne interessen nevneverdig.

Ikke-prissatte effekter

Å gi beboerne et parkeringstilbud gjennom å benytte eksisterende plasser vil trolig minske bruken av øvrige fellesarealer til midlertidig stans og parkering. Tilbudet vil med all sannsynlighet også redusere etterspørselen etter parkeringsplasser andre steder på tomta. Dette betyr at borettslagets arealer kan benyttes på fremtidsrettet og miljøvennlig vis, med attraktive og grønne uteområder for opphold, lek og sosialisering fremfor parkering.

I tillegg vil styregodtgjørelsen oppleves demokratisk og lik for alle, noe vi mener er positivt for borettslagets organisatoriske innretning og omdømme.

Vedlegg 1. Aggregerte resultater spørreundersøkelse

Vedlegg 2. Fritekstbesvarelser spørreundersøkelse

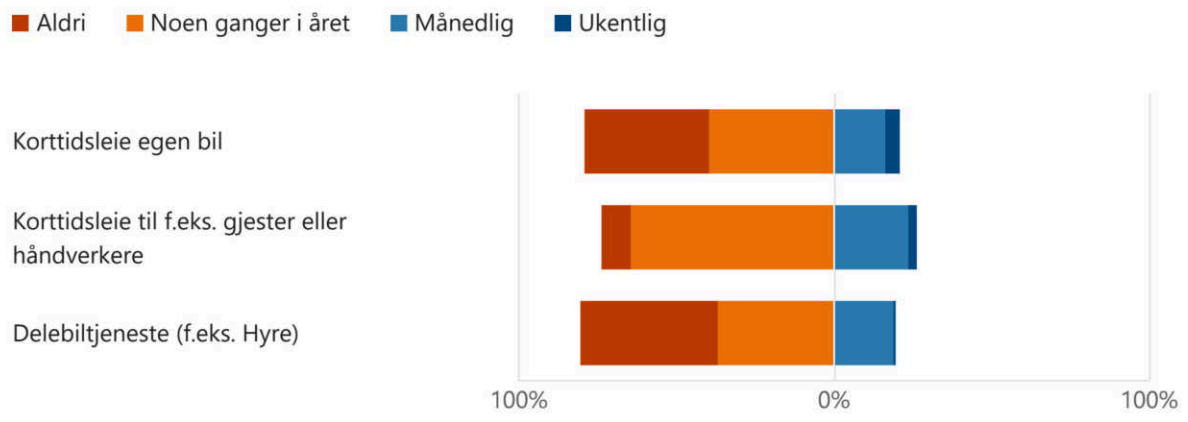
Parkering Myrahagen

149	08:52	Lukket
Svar	Gjennomsnittlig tid for å fullføre	Status

1. I dag disponerer styret fire parkeringsplasser til sine private biler. Hva mener du at disse
parkeringsplassene bør benyttes til? Ranger svaralternativene fra 1 til 5, hvor det øverste er det du prioriterer
høyest, og det nederste er det du prioriterer lavest.



2. Hvor ofte vil det være aktuelt for deg å benytte følgende tilbud?



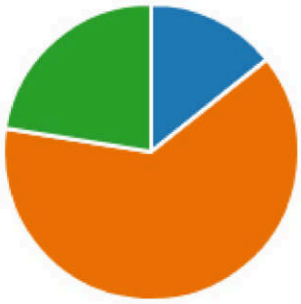
3. Hvor sannsynlig er det at du vil være interessert i å leie en fast parkeringsplass (langtidsleie)
i Myrahagen?

Sannsynlig	34
Litt sannsynlig	26
Litt usannsynlig	28
Usannsynlig	61



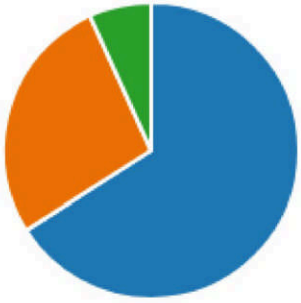
4. Hva mener du er en passende månedspris for langtidsleie av en parkeringsplass for beboerne? (til sammenligning viser private annonser på finn at dette leies ut for mellom 1200,- og 2500,- per måned)

Under 1000,-	21
1000-2000,-	93
2000,- eller over	33



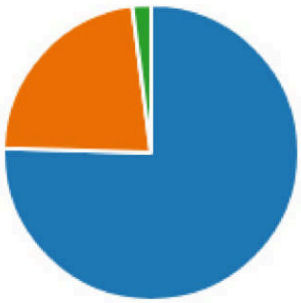
5. Hva mener du vil være en passende døgnpris for korttidsleie av en parkeringsplass for
beboerne? (Til sammenligning; ordinær gateparkering har ca døgnpris 325,- og Døgnpris på Myrens er 713,-)

under 300,-	97
300-500,-	40
over 500,-	10



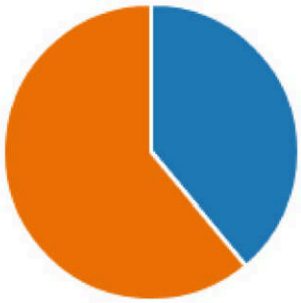
6. Hva mener du vil være en passende timepris for korttidsleie av en parkeringsplass for beboerne? (Til sammenligning; ordinær gateparkering er ca 65,- per time, kun en time Myrens koster ca 40,-)

under 50,-	111
50-100,-	33
over 100,-	3



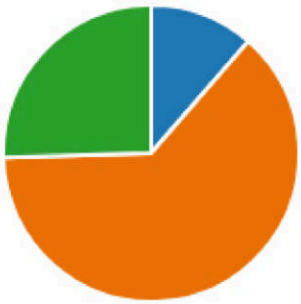
7. Eier/leier/leaser du eller andre i din husstand bil på fast basis?

Ja	58
Nei	91



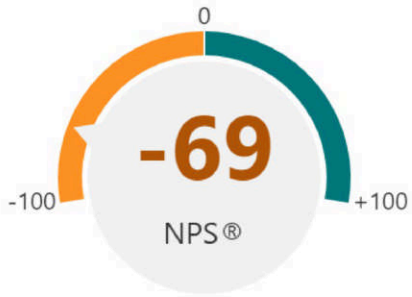
8. Uavhengig av en evt. endring av bruk, kunne du tenke deg å stille til verv i styret for neste periode?

Ja	17
Nei	94
Kanskje	38



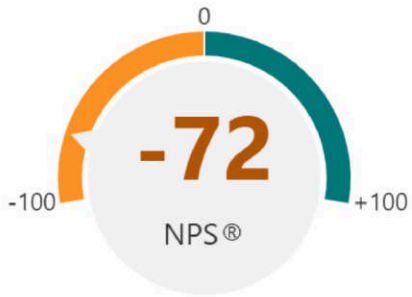
9. I hvilken grad vil gratis parkering for egen bil øke sannsynligheten for at du stiller til et verv i styret?

Promotører	16
Passive	14
Negative	119



10. I hvilken grad vil høyere styrehonorar (justert for frafall av parkering som gode) øke sannsynligheten for at du stiller til et verv i styret?

Promotører	12
Passive	18
Negative	119



11. Er det noe mer du ønsker å legge til vedr. bruk av de fire parkeringsplassene som i dag disponeres av styret?

35
Svar

Siste svar
"Parkeringsplassene bør komme beboerne til nytte, alt mer fo...

Vedlegg 2. Fritekstbesvarelser

Totalt var det 35 fritekstbesvarelser på spm. 11 i spørreundersøkelsen: «*Er det noe mer du ønsker å legge til vedr. bruk av de fire parkeringsplassene som i dag disponeres av styret?*». Svarene er gjengitt i sin helhet i tabellen under.

Å knytte parkeringsplasser opp mot et styreverv er en uting, dette kunne bidratt til en gunstigere økonomi for borettslaget med langtidsutleie.
Hvis folk tror at de skal rekruttere til styret uten noen form for gode, må de tenke seg om igjen.
Støtter initiativet om å endre bruken på parkeringsplassene, og ønsker heller ikke at det etableres flere parkeringsplasser andre steder i borettslaget.
Syns det er viktig å sette fokus på at det kan bli vanskelig å rekruttere til styret om parkeringsplass - godene forsvinner, er det nok engasjement til å ta på seg verv uten?
Spørsmål 1 burde hatt et alternativ som er at styret fortsetter å disponere plassene, men at det selvsagt reduserer godtgjørelsen. Nå får styret i prinsippet i pose og sekk, ettersom de får et gratis gode i parkeringsplass som er verdt mellom 20-35 000 i året. Tror det blir veldig mye logistikk, mer kjøring og støy av å lage diverse korttidsløsninger dessverre..
Én plass kan holdes igjen til styreleder, de resterende bør leies ut eller disponeres på andre måter. Mener ellers at Hyre og lignende har fått godt med plass på kommunale plasser i bydelen, så det trengs ikke å prioriteres. Plassene bør være forbeholdt til bruk for egne beboere og med god rotering enten for kort eller langtidsleie. Pass ellers på å sammenligne priser for uteparkering. Til sammenligning tar Sandakerveien 33 en pris på 1150,- ute under tak, og noe rimeligere på plassene uten tak. De har også veldig mange plasser disponert til bildeling.
Plant et tre der eller to
En av plassene burde prioriteres som HC parkering
Ser gjerne at alle/noen plasser leies ut (langtid) til beboere, men at 1 eller 2 plasser kan fortsatt være for styret. Hvis ikke langtidsutleie støtter jeg at styret disponerer alle plassene fritt som kompensasjon for styrearbeid.
Jeg synes det hadde vært mest fornuftig å bruke parkeringsplassene til bildelingstjeneste, da dette kan komme flest beboere til gode. Langtidsleie (både til styret alene eller til andre beboere) vil gjelde svært få beboere og jeg kan ikke helt se hvordan en skal finne en rettferdig løsning her. Jeg er selv medlem i Bilkollektivet og anbefaler varmt dette som bildelingstjeneste.
Jeg syns parkering for styret er det beste alternativet. Korttidsparkering og bildelingstjeneste derimot, er etter min mening dårlige ideer.
Jeg mener man ikke bør ha langtidsleie for enkelte beboere. Selv om jeg gjerne ville brukt det selv. Mer rettferdig med time/ døgnleie på rullering. Der ingen kan leie mer enn et døgn i strekk. Slik vil man få en rullering og alle kan få brukt parkeringsplassene noe! Tenker styreleder kan ha en parkeringsplass. Øvrige plasser kan være disponibel for time/ døgnleie. Ikke langtidsleie for enkelte beboere.
Jeg synes det er en god løsning å ha bildeling som et tilbud i borettslaget.
Synes det er for få parkeringsplasser til å vurdere fellesløsninger i stort borettslag. Fint at de som sitter i styret og tar på seg ekstra ansvar får et slikt gode.
Jeg håper man også vurderer økt trafikk til/fra eiendommen og støy hvis man endrer bruken av parkeringsplassene.

Hvis vi ikke finner en annen ordning som gjør det mulig å parkere lengre enn 20 min ved enkelte anledninger utover kun 1 flyttedag, så er jeg på sikt for at de fire plassene brukes til korttidsparkering.
Muligheten til å bruke parkeringen som styregodtgjørelse betyr mer enn hva en skulle tro. Du har muligheten til å sette bilen rett utenfor borettslaget. Dette er ikke snakk om annen kompensasjon. Utleie av plassene mtp. korttid er ikke hensiktsmessig i ett borettslag på 150 andeler, da det er så få plasser. Disse kommer til å være opptatte konstant, og ikke være ledig ved behov. Langtids til beboere er en annen ting, men her er det nok veldig mange som er villige til å betale 1500 i mnd for parkering inne i borettslaget. Hvor lenge skal parkeringavtalen bestå? Venteliste? Behovet for parkering til de som trenger det blir ikke tilfredsstilt. Hyre og bildeling er det tonnevis av i gatene rundt borettslaget. Å få dette inn er ikke nødvendig da, i tillegg til mer trafikk fra uvedkommende inn på tomten. MC/scooter parkering er allerede etablert utenfor blokkene. Dagens løsning er ikke optimal, men kan fungere som en gulrot som kanskje ikke kan kompenseres for rent økonomisk til styremedlemmer. Det hadde nok vært avgjørende for min del om at jeg hadde gått inn i styret. Jeg trenger ikke penger, men mulighet for å parkere nært bolig.
Dersom bruken av parkeringsplassene blir uforandret, ønskes det et mer liberalt regelverk for korttidsparkering i borettslaget. Eventuelt opprette en plass hvor håndtverkere kan parkere uten å få bot.
Det er verdt å nevne at dersom styremedlemmer har gjort seg avhengig av bil og har vendt seg til å ha bil permanent i borettslaget bør de få forrang på langtidsleie, om det er løsningen som velges. Jeg mener også at det prinsipielt ikke er forskjell på om styret leier plassen eller den leies ut til Hyre/Nabobil/Bilkollektivet. Dette med forbehold at om pris på utleie - dersom inntekten er stor ved utleie til bildeling, løfter det opp bildeling i mine øyne.
Jeg synes at styret har dette som et gode er helt rimelig. Det jeg reagerte på på generalforsamlingen, og som opplevdes som noe useriøst, var styrets motvilje til å fatte et vedtak på dette. Skal styret ha dette som et gode må det vedtas av generalforsamlingen og stå skriftlig, sammmen med styrehonoraret. Om det skal gå til noe annet enn styreplasser synes jeg at alle bør kunne få nytte av det, og da er kanskje korttidsplasser det mest logiske. Men, med tanke på at dette også må fungere i praksis er nok det greieste å la styret beholde plassene, men ta det med i betraktning når styrehonoraret skal fastsettes.
Jeg personlig syns det er fint at plassene kan brukes som en gulrot for å være i styret! Så synes dagens løsning er fin. Hvis dette skal endres synes jeg korttidsutleie er bedre enn langttidsutleie med tanke på at det kun er 4 plasser.
Jeg synes at det er en selvfølge at de skal reserveres styret.
Anbefaler absolutt en form for inntekter til Borettslaget for eiere eller deres besøk for parkeringsplassene. Scooter/Mc kan man finne andre muligheter for. Eks el-bil beboeravgift ellers er lav, og vil ikke være avgjørende for å ta verv.

Kan parkeringsplassene heller bli en park? Trenger vi dem, ville det ikke vært fint med litt skjerming mot parkeringsplassen bak? Hvor mye vil det koste å administrere korttids-/langtidsleie? Det blir fort en dyr inntekt. Hvor mye ekstra biltrafikk vil det bli her med korttids-/bildelingsbruk? Noe av det beste med å bo her nå er at uteområdene er mulig å bruke for familier. Er det virkelig så mye penger involvert at det er verdt det? Blir det ikke fort å snu på skillingen og la krona gå? Hva om styremedlemmer får lov til å leie ut plassen de disponerer på privat basis (eller via styret) som økonomisk kompensasjon, istedenfor å øke honoraret? Hvorfor eventuelt Hyre el.l. og ikke Bilkollektivet? Hvordan bestemme hvilke tjenester som skal tillates? Hva om vi jobbet for at det skal bli MINDRE trafikk her istedenfor mer? (Bom el.l.)
Hvis det ender med at parkeringsplassene forblir i styret, vil verdien av parkeringsplass måtte ha betydning for styrehonoraret. Dette må presiseres og avklares før neste generalforsamling
Hvis styrehonoraet skal øke med tilsvarende årlig verdi for parkeringsplassene vil det ikke være noen vits å endre dette. Da blir det jo uansett samme felleskostnad for beboerne. Tanken er jo å få ned felleskost ved å benytte verdiene for parkeringsplassene bedre.
En bildelingstjeneste framstår som alternativet som kommer flest til gode, og passer godt til et moderne borettslag.
Parkeringsplassene bør absolutt leies ut for å få inn inntekter til borettslaget, slik at fellesutgiftene går ned og det blir enklere for beboere å parkere når behovet melder seg. Jeg tror ikke at folks engasjement for å sitte i styret er avhengig av gratis parkering.
Dagens ordning med at styret disponerer de 4 plassene er under press/ diskusjon. Dersom dagens ordning avvikles, er det spørsmål om hvordan plassene skal benyttes, og noen alternativer er skissert i denne undersøkelsen. Jeg vil slå et slag for en ordning som vel ikke har vært nevnt tidligere, og der ANSIENNITET I BORETTSLAGET benyttes som tildelingskriterium. Et slikt prinsipp er mer håndfast enn 'behov' og andre mer skjønnsmessige kriterier. Jeg ser at i Ullevål Haveby er det noen parkeringsplasser som tildeles på denne måten, altså etter ansiennitet (botid). Det praktiseres slik (ifølge info som ligger tilgjengelig på nett): Alle beboere står på liste, og plass tilbys den/dem med lengst ansiennitet. Beboer som tilbys parkeringsplass kan takke nei til tilbud om parkering, uten å miste sin plass på ventelista.
En av plassene burde prioriteres til HC
Fortsett som nå. Bedre med frynsegoder som parkeringsplass, i stedet for økt honorar!
Tenker at dersom bortfall av parkering for styremedlem gjør at nåværende styret trekker seg OG ingen andre stiller - så bør vi kanskje la de få de plassene
Ingen ting om de fire parkeringsplassene, men jeg mener muligheten for å stå parkert 20 minutter i døgnet for alle andre beboere er veldig skjevt og strengt i sammenligning med reglene for de som får benytte seg av parkeringsplassene. Jeg hadde håpet denne problemstillingen ble reist i denne sammenhengen da en løsning for muligheter ved flytting/oppussing/andre grunner til behov for parkering ikke vil bli løst her. Som for

eksempel en parkeringsplass dedisert til booking for slike behov. Jeg ser det ikke nødvendig å ha fire plasser til dette formålet.
Bra tiltak med undersøkelse. - Ang. priser: Jeg tror prisene dere henviser til for gateparkering er for fossilbil, jeg har i hvertfall betalt mye mindre for gateparkering. Merk også at det er gratis på natt og søndag. - Vil det ikke være mye adminstrasjon å ta betaling pr. time? - Kunne et alternativ være å betale en årlig pris for tilgang til å parkere og så heller begrense for lenge man kan stå. Dette er et eksempel fra et annet borettslag: Plassene kan benyttes av både beboere og gjester, så lenge parkeringsbevis er synlig i frontruta. Parkering er imidlertid begrenset til tre døgn uavhengig av om bilen blir benyttet eller flyttet i løpet av perioden, og etter endt parkering løper 48 timers karantenetid før plassene igjen kan benyttes.
Parkeringsplassene bør komme beboerne til nytte, alt mer fordi situasjonen med gateparkering er blitt veldig vanskelig de siste årene. Det må være målet for dette arbeidet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 9.01.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.01.24
Selskapsnummer: 9 **Selskapsnavn:** Myrahagen 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

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gunn Berit Pedersen og Are Skjelvan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Nytt forslag om endret bruk av borettslagets parkeringsplasser

Generalforsamlingen fatter følgende vedtak: 1. Borettslagets fire parkeringsplasser stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Plassene skal ikke lenger disponeres av styret eller være et tilleggsgode for styremedlemmer. Endringene trer i kraft fra og med neste styreperiode våren 2024. 2. Det sittende styret bes sørge for at parkeringsplassene klargjøres for utleie, og at en booking- og administrasjonsløsning er på plass i løpet av første kvartal 2024. Vi ber om at styret undersøker nærmere mulighetene for en enkel og rimelig løsning for booking, administrasjon og forvaltning av utleie, slik at mest mulig av inntektene tilfaller borettslaget. Vurderingene i dette saksfremlegget, samt resultatene fra spørreundersøkelsen, legges til grunn for valg av prismodell og utleieløsning. 3. To av parkeringsplassene skal leies ut til korttidsparkering på time- og døgnbasis. De to andre parkeringsplassene skal leies ut for langtidsparkering. I første omgang skal langtidsleie tilbys med en leieperiode på tre måneder, slik at plassene kan gjøres om til korttidsparkering dersom behovet for dette er større enn antatt. 4. Vilkårene for en delebiltjeneste i borettslaget skal undersøkes nærmere. Styret bes hente inn tilbud fra ulike aktører og fremme en egen sak om dette på neste generalforsamling

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Myrahagen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950376457
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. januar kl. 09:00 til 12. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 118.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Carl Fredrik Arntzen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Gunn Berit Pedersen og Are Skjelvan er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Nytt forslag om endret bruk av borettslagets parkeringsplasser

Fremmet av: Beboere i borettslaget: Liv Jorun Andenes, Jonas Meier Strømme og Pia Emilie Lystad

Sammendrag av saksfremlegget:

Resultatene fra en spørreundersøkelse blant Myrahagens beboere i november 2023 viser at et stort flertall, 70 prosent, ønsker at borettslagets fire parkeringsplasser skal kunne benyttes av beboerne, og at gratis parkeringsplass dermed ikke lenger skal være tilleggsgode for å påta seg et styreverv.- Med utgangspunkt i disse resultatene, foreslår vi at plassene tilrettelegges for utleie av kort- og langtidsparkering. Dette vil gi betydelige merinntekter til borettslaget. Et samlet anslag for årlige inntekter ligger på mellom 68 000 og 148 000 kr. Se vedlegg for ytterligere informasjon.

Styrets innstilling
Resultatene av undersøkelsen viser at det er delte meninger vedr. endring av bruk av parkeringsplassene som i dag disponeres av styret.
Der vi ba beboere om å rangere de ulike alternativene, fikk korttidsparkering riktig nok høyest score totalt. Det grafene derimot ikke viser er antallet som hadde de ulike mulighetene på hvilken plassering. Undersøkelsen viste at 43 personer ønsker å beholde dagens løsning mot 47 som ønsker korttidsparkering.

Det bildet kartleggingen viser er mer nyansert enn hva som kommer frem i vedlegg.

Parkering er en stor motivasjon for nåværende styre, og for 5 av 6 medlemmene er det ikke aktuelt å bli sittende uten en løsning for et tilsvarende parkeringsgode. Styret ønsker også å presisere som nevnt på generalforsamling at honorar samlet sett i dag er så lavt som det er nettopp fordi parkering er hensyntatt, da utgifter til honorar per andel er langt lavere hos oss enn snitt oppgitt fra Obos.

Styret stiller seg derfor kritiske til en løsning der bruken av parkeringsplasser splittes opp.
Dette både for sittende styre, og de som måtte ønske å ta verv i fremtiden for å sikre et godt bomiljø.

Det er hentet inn informasjon fra **Østlandske parkering AS** som opplyser om følgende;

· Det ikke er verdt å sette opp en automat for kun 2 plasser

· 4 plasser til korttidsparkering er absolutt minimum.

· Hvis det settes opp en parkeringsautomat koster det kr 2 440 inkl. mva per måned, noe som utgjør ca kr 30 000 ink mva årlig. Om en slik automat settes opp fjernes månedsbeløpet vi betaler i dag for at de skal patruljere, noe som går omtrent opp i opp.

· Inntekten på parkeringsplassene avhenger av hvilken timepris vi velger og i hvor stor grad disse benyttes. Se avsnitt under for spesifisert funn fra undersøkelse.

· Statistikk fra Østlandske parkering viser at vanlige kunder i borettslag har korttidsplasser pr time som ofte brukes rundt 4-5 timer ved besøk. De kan lage et bookingsystem der du kan bestille for eksempel en uke frem i tid, men den garanterer ikke at det er fysisk ledig plass. Deres erfaring viser at et bookingsystem fungerer dårlig for et så lavt antall plasser utendørs. I app kan det teknisk sett skjules for øvrig trafikk utenfra, men det er ikke mulighet for å sperre dette dersom folk i området kjenner til parkeringsmulighet.

· Styret er kjent med at Østlandet parkering også skal ha betalt for å drifte en slik løsning. De har oppgitt at borettslaget sitter igjen med ca 70 % av parkerings-inntektene. Dette vil da medføre en ekstra variabel kostnad.

Funn i kartlegging viser til følgende;

· Betalingsvilje for korttidsparkering er relativt lav, og de fleste mener at pris bør ligge under 50,- per time.

· Faktisk behov for korttidsparkering er lavt, og indikerer at folk flest sjelden eller aldri har reelt behov for dette;

For kartlegging av korttidsparkering egen bil ser vi at

· 16,1 % har månedlig behov og

· 4,7 % ukentlige behov.

· 79,2 % har sjelden eller aldri behov.

· For korttidsleie gjester/håndverkere svarer 23,5 % at de har månedlig behov og 2,7% at de har ukentlige behov.

· 73,8 % av beboere har sjelden eller aldri behov for dette.

· Kun 19 % ønsket delebiltjeneste. Dette er også lett tilgjengelig øvrige steder, og det vil innebære ekstra trafikk utenfra, noe flere beboere stiller seg kritisk til.

Vedr. endrede kostnader for styrehonorar.
Slik det er skissert av forslagsstillere tas det ikke høyde for honorarene til øvrige styremedlemmer. Tilbudet som er innhentet innebærer en ekstern styreleder som jobber 200 timer i året (verken mer eller mindre). I tillegg til honoraret på kr 200 000 i året vil det legges på arbeidsgiveravgift på 14,1%, samt engangssummen på kr 30 000,- ink mva. Dette vil koste borettslaget ca kr 260 000 som tilsvarer omtrent dagens fulle styrehonorar inkludert styreleder. Honoraret for 2024 vil bli kr 280 000 etter Obos' gjennomsnittspriser for 2022.

Dette vil bety at øvrige styremedlemmer ikke er tilgodesett med noe honorar slik forslaget er pr i dag. Om det er ønskelig at det også skal være honorar til boende styremedlemmer vil man måtte øke honoraret betraktelig.

Dersom det er større prosjekter iht. borettslagets vedlikeholdsplan som skal utføres, må det tas høyde for at dette ikke er en del av et forhåndsavtalt honorar med ekstern styreleder. Dette utføres som regel på timer og medfører en merkostnad utover forhåndsavtalt honorar.

Dette er oppgaver som koordinering, delta i bygge- og prosjekteringsmøter samt som oftest være styrets kontaktperson ovenfor ekstern prosjektleder og entreprenør. Det har ikke vært vanlig å godgjøre dette for sittende styre.

Gitt eksemplet om ekstern styreleder for honorar på kr 200 000 i året. Estimert med 6 styremøter, budsjett- og regnskapsmøter, generalforsamling, inkludert forberedning, møtetid og referat/oppføling i etterkant vil ta ca minst 50 timer av de 200 timene som er skissert i tilbudet fra Solibo. Resterende 150 timer vil gi et estimat på ca 3 timer pr uke til å håndtere styremail, attestering av fakturaer, oppfølging av oppgaver til vaktmester, rørlegger, andre samarbeidspartnere etc. For styremailen 2022 og 2023 er det sendt ca 1000 mail hvert år (snitt 3 om dagen). I tillegg veldig mange interne mailer innad i styret. Med tanke på den arbeidsmengden styret har i dag virker estimatet på 200 timer i året lavt.

Styret har også vært i kontakt med andre eksterne styreledere som opplyser ut fra borettslagets aktivitet så vil et årlig honorar for ekstern styreledelse mest sannsynlig utgjøre kr 300 000 i fast honorar.

I en slik sak vil det være nødvendig å belyse arbeidet og tiden som går til styrets arbeid, og det bør verdsettes at beboere i god dugnadsånd gjør mye jobb for lite betalt.

Revidert forslag krever at styret i sin helhet skal si fra seg en stor del av kompensasjonen slik den er i dag, og samtidig påta seg merarbeid i forbindelse med dette.

Samtidig viser kartlegging og informasjon hentet utenfra at det er større risiko forbundet med kostnader sett opp mot hva vi som borettslag potensielt kan tjene på en endring.

Styrets stiller seg kritiske til fremmet forslag, og ønsker ikke endret bruk av plasser.

Dette for at parkeringsplassene også i fremtiden skal fungere som en del av styregodtgjørelsen. Dette vil ikke kun komme sittende styremedlemmer til gode, men vil også sikre et velfungerende borettslag på lang sikt. Dette vil også lette rekruttering til styreverv og holde styrehonorar på et edruelig nivå frem i tid.

Avslutningsvis mener styret at det er uheldig at alle fire punktene er foreslått behandlet som ett. Det kan være flere andelseiere som har delte meninger om punktene. Styret har forespurt forslagsstillerne om forslagene skal behandles hver for seg eller som ett. Forslagstillerne bekreftet at forslaget stilles som ett.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme nei til forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen fatter følgende vedtak: 1. Borettslagets fire parkeringsplasser stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Plassene skal ikke lenger disponeres av styret eller være et tilleggsgode for styremedlemmer. Endringene trer i kraft fra og med neste styreperiode våren 2024. 2. Det sittende styret bes sørge for at parkeringsplassene klargjøres for utleie, og at en booking- og administrasjonsløsning er på plass i løpet av første kvartal 2024. Vi ber om at styret undersøker nærmere mulighetene for en enkel og rimelig løsning for booking, administrasjon og forvaltning av utleie, slik at mest mulig av inntektene tilfaller borettslaget. Vurderingene i dette saksfremlegget, samt resultatene fra spørreundersøkelsen, legges til grunn for valg av prismodell og utleieløsning. 3. To av parkeringsplassene skal leies ut til korttidsparkering på time- og døgnbasis. De to andre parkeringsplassene skal leies ut for langtidsparkering. I første omgang skal langtidsleie tilbys med en leieperiode på tre måneder, slik at plassene kan gjøres om til korttidsparkering dersom behovet for dette er større enn antatt. 4. Vilkårene for en delebiltjeneste i borettslaget skal undersøkes nærmere. Styret bes hente inn tilbud fra ulike aktører og fremme en egen sak om dette på neste generalforsamling
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **46**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:
Møteleder: Carl Fredrik Arntzen /s/
Protokollvitne: Gunn Berit Pedersen /s/
Protokollvitne: Are Skjelvan /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Myrahagen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950376457
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. januar kl. 09:00 til 12. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 118.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Carl Fredrik Arntzen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Gunn Berit Pedersen og Are Skjelvan er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Nytt forslag om endret bruk av borettslagets parkeringsplasser

Fremmet av: Beboere i borettslaget: Liv Jorun Andenes, Jonas Meier Strømme og Pia Emilie Lystad

Sammendrag av saksfremlegget:

Resultatene fra en spørreundersøkelse blant Myrahagens beboere i november 2023 viser at et stort flertall, 70 prosent, ønsker at borettslagets fire parkeringsplasser skal kunne benyttes av beboerne, og at gratis parkeringsplass dermed ikke lenger skal være tilleggsgode for å påta seg et styreverv.- Med utgangspunkt i disse resultatene, foreslår vi at plassene tilrettelegges for utleie av kort- og langtidsparkering. Dette vil gi betydelige merinntekter til borettslaget. Et samlet anslag for årlige inntekter ligger på mellom 68 000 og 148 000 kr. Se vedlegg for ytterligere informasjon.

Styrets innstilling
Resultatene av undersøkelsen viser at det er delte meninger vedr. endring av bruk av parkeringsplassene som i dag disponeres av styret.
Der vi ba beboere om å rangere de ulike alternativene, fikk korttidsparkering riktig nok høyest score totalt. Det grafene derimot ikke viser er antallet som hadde de ulike mulighetene på hvilken plassering. Undersøkelsen viste at 43 personer ønsker å beholde dagens løsning mot 47 som ønsker korttidsparkering.

Det bildet kartleggingen viser er mer nyansert enn hva som kommer frem i vedlegg.

Parkering er en stor motivasjon for nåværende styre, og for 5 av 6 medlemmene er det ikke aktuelt å bli sittende uten en løsning for et tilsvarende parkeringsgode. Styret ønsker også å presisere som nevnt på generalforsamling at honorar samlet sett i dag er så lavt som det er nettopp fordi parkering er hensyntatt, da utgifter til honorar per andel er langt lavere hos oss enn snitt oppgitt fra Obos.

Styret stiller seg derfor kritiske til en løsning der bruken av parkeringsplasser splittes opp.
Dette både for sittende styre, og de som måtte ønske å ta verv i fremtiden for å sikre et godt bomiljø.

Det er hentet inn informasjon fra **Østlandske parkering AS** som opplyser om følgende;

· Det ikke er verdt å sette opp en automat for kun 2 plasser

· 4 plasser til korttidsparkering er absolutt minimum.

· Hvis det settes opp en parkeringsautomat koster det kr 2 440 inkl. mva per måned, noe som utgjør ca kr 30 000 ink mva årlig. Om en slik automat settes opp fjernes månedsbeløpet vi betaler i dag for at de skal patruljere, noe som går omtrent opp i opp.

· Inntekten på parkeringsplassene avhenger av hvilken timepris vi velger og i hvor stor grad disse benyttes. Se avsnitt under for spesifisert funn fra undersøkelse.

· Statistikk fra Østlandske parkering viser at vanlige kunder i borettslag har korttidsplasser pr time som ofte brukes rundt 4-5 timer ved besøk. De kan lage et bookingsystem der du kan bestille for eksempel en uke frem i tid, men den garanterer ikke at det er fysisk ledig plass. Deres erfaring viser at et bookingsystem fungerer dårlig for et så lavt antall plasser utendørs. I app kan det teknisk sett skjules for øvrig trafikk utenfra, men det er ikke mulighet for å sperre dette dersom folk i området kjenner til parkeringsmulighet.

· Styret er kjent med at Østlandet parkering også skal ha betalt for å drifte en slik løsning. De har oppgitt at borettslaget sitter igjen med ca 70 % av parkerings-inntektene. Dette vil da medføre en ekstra variabel kostnad.

Funn i kartlegging viser til følgende;

· Betalingsvilje for korttidsparkering er relativt lav, og de fleste mener at pris bør ligge under 50,- per time.

· Faktisk behov for korttidsparkering er lavt, og indikerer at folk flest sjelden eller aldri har reelt behov for dette;

For kartlegging av korttidsparkering egen bil ser vi at

· 16,1 % har månedlig behov og

· 4,7 % ukentlige behov.

· 79,2 % har sjelden eller aldri behov.

· For korttidsleie gjester/håndverkere svarer 23,5 % at de har månedlig behov og 2,7% at de har ukentlige behov.

· 73,8 % av beboere har sjelden eller aldri behov for dette.

· Kun 19 % ønsket delebiltjeneste. Dette er også lett tilgjengelig øvrige steder, og det vil innebære ekstra trafikk utenfra, noe flere beboere stiller seg kritisk til.

Vedr. endrede kostnader for styrehonorar.
Slik det er skissert av forslagsstillere tas det ikke høyde for honorarene til øvrige styremedlemmer. Tilbudet som er innhentet innebærer en ekstern styreleder som jobber 200 timer i året (verken mer eller mindre). I tillegg til honoraret på kr 200 000 i året vil det legges på arbeidsgiveravgift på 14,1%, samt engangssummen på kr 30 000,- ink mva. Dette vil koste borettslaget ca kr 260 000 som tilsvarer omtrent dagens fulle styrehonorar inkludert styreleder. Honoraret for 2024 vil bli kr 280 000 etter Obos' gjennomsnittspriser for 2022.

Dette vil bety at øvrige styremedlemmer ikke er tilgodesett med noe honorar slik forslaget er pr i dag. Om det er ønskelig at det også skal være honorar til boende styremedlemmer vil man måtte øke honoraret betraktelig.

Dersom det er større prosjekter iht. borettslagets vedlikeholdsplan som skal utføres, må det tas høyde for at dette ikke er en del av et forhåndsavtalt honorar med ekstern styreleder. Dette utføres som regel på timer og medfører en merkostnad utover forhåndsavtalt honorar.

Dette er oppgaver som koordinering, delta i bygge- og prosjekteringsmøter samt som oftest være styrets kontaktperson ovenfor ekstern prosjektleder og entreprenør. Det har ikke vært vanlig å godgjøre dette for sittende styre.

Gitt eksemplet om ekstern styreleder for honorar på kr 200 000 i året. Estimert med 6 styremøter, budsjett- og regnskapsmøter, generalforsamling, inkludert forberedning, møtetid og referat/oppføling i etterkant vil ta ca minst 50 timer av de 200 timene som er skissert i tilbudet fra Solibo. Resterende 150 timer vil gi et estimat på ca 3 timer pr uke til å håndtere styremail, attestering av fakturaer, oppfølging av oppgaver til vaktmester, rørlegger, andre samarbeidspartnere etc. For styremailen 2022 og 2023 er det sendt ca 1000 mail hvert år (snitt 3 om dagen). I tillegg veldig mange interne mailer innad i styret. Med tanke på den arbeidsmengden styret har i dag virker estimatet på 200 timer i året lavt.

Styret har også vært i kontakt med andre eksterne styreledere som opplyser ut fra borettslagets aktivitet så vil et årlig honorar for ekstern styreledelse mest sannsynlig utgjøre kr 300 000 i fast honorar.

I en slik sak vil det være nødvendig å belyse arbeidet og tiden som går til styrets arbeid, og det bør verdsettes at beboere i god dugnadsånd gjør mye jobb for lite betalt.

Revidert forslag krever at styret i sin helhet skal si fra seg en stor del av kompensasjonen slik den er i dag, og samtidig påta seg merarbeid i forbindelse med dette.

Samtidig viser kartlegging og informasjon hentet utenfra at det er større risiko forbundet med kostnader sett opp mot hva vi som borettslag potensielt kan tjene på en endring.

Styrets stiller seg kritiske til fremmet forslag, og ønsker ikke endret bruk av plasser.

Dette for at parkeringsplassene også i fremtiden skal fungere som en del av styregodtgjørelsen. Dette vil ikke kun komme sittende styremedlemmer til gode, men vil også sikre et velfungerende borettslag på lang sikt. Dette vil også lette rekruttering til styreverv og holde styrehonorar på et edruelig nivå frem i tid.

Avslutningsvis mener styret at det er uheldig at alle fire punktene er foreslått behandlet som ett. Det kan være flere andelseiere som har delte meninger om punktene. Styret har forespurt forslagsstillerne om forslagene skal behandles hver for seg eller som ett. Forslagstillerne bekreftet at forslaget stilles som ett.

Styret ber generalforsamlingen om å stemme nei til forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen fatter følgende vedtak: 1. Borettslagets fire parkeringsplasser stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Plassene skal ikke lenger disponeres av styret eller være et tilleggsgode for styremedlemmer. Endringene trer i kraft fra og med neste styreperiode våren 2024. 2. Det sittende styret bes sørge for at parkeringsplassene klargjøres for utleie, og at en booking- og administrasjonsløsning er på plass i løpet av første kvartal 2024. Vi ber om at styret undersøker nærmere mulighetene for en enkel og rimelig løsning for booking, administrasjon og forvaltning av utleie, slik at mest mulig av inntektene tilfaller borettslaget. Vurderingene i dette saksfremlegget, samt resultatene fra spørreundersøkelsen, legges til grunn for valg av prismodell og utleieløsning. 3. To av parkeringsplassene skal leies ut til korttidsparkering på time- og døgnbasis. De to andre parkeringsplassene skal leies ut for langtidsparkering. I første omgang skal langtidsleie tilbys med en leieperiode på tre måneder, slik at plassene kan gjøres om til korttidsparkering dersom behovet for dette er større enn antatt. 4. Vilkårene for en delebiltjeneste i borettslaget skal undersøkes nærmere. Styret bes hente inn tilbud fra ulike aktører og fremme en egen sak om dette på neste generalforsamling
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **46**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:
Møteleder: Carl Fredrik Arntzen /s/
Protokollvitne: Gunn Berit Pedersen /s/
Protokollvitne: Are Skjelvan /s/

Vedtekter Myrahagen Borettslag
Orgnr 950376457

sist endret på ordinær generalforsamling den 24.05.22.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Oppussingsarbeid, støy og musikk
I tiden fra kl 23.00 til kl 08.00 skal det i prinsippet være ro i hele eiendommen både ute og inne. Dette gjelder alle former for støy, også bruk av private vaske- og oppvask-maskiner. Det er svært lytt i gårdene og støy forplanter seg lett; vis respekt! For øvrig gjelder det i

henhold til punkt 1 at man til enhver tid skal respektere andres behov for ro og fred. Dette innebærer bl.a. balkongdører og vinduer skal være lukket ved høy lyd i boligen. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

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

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

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

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

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

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

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

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

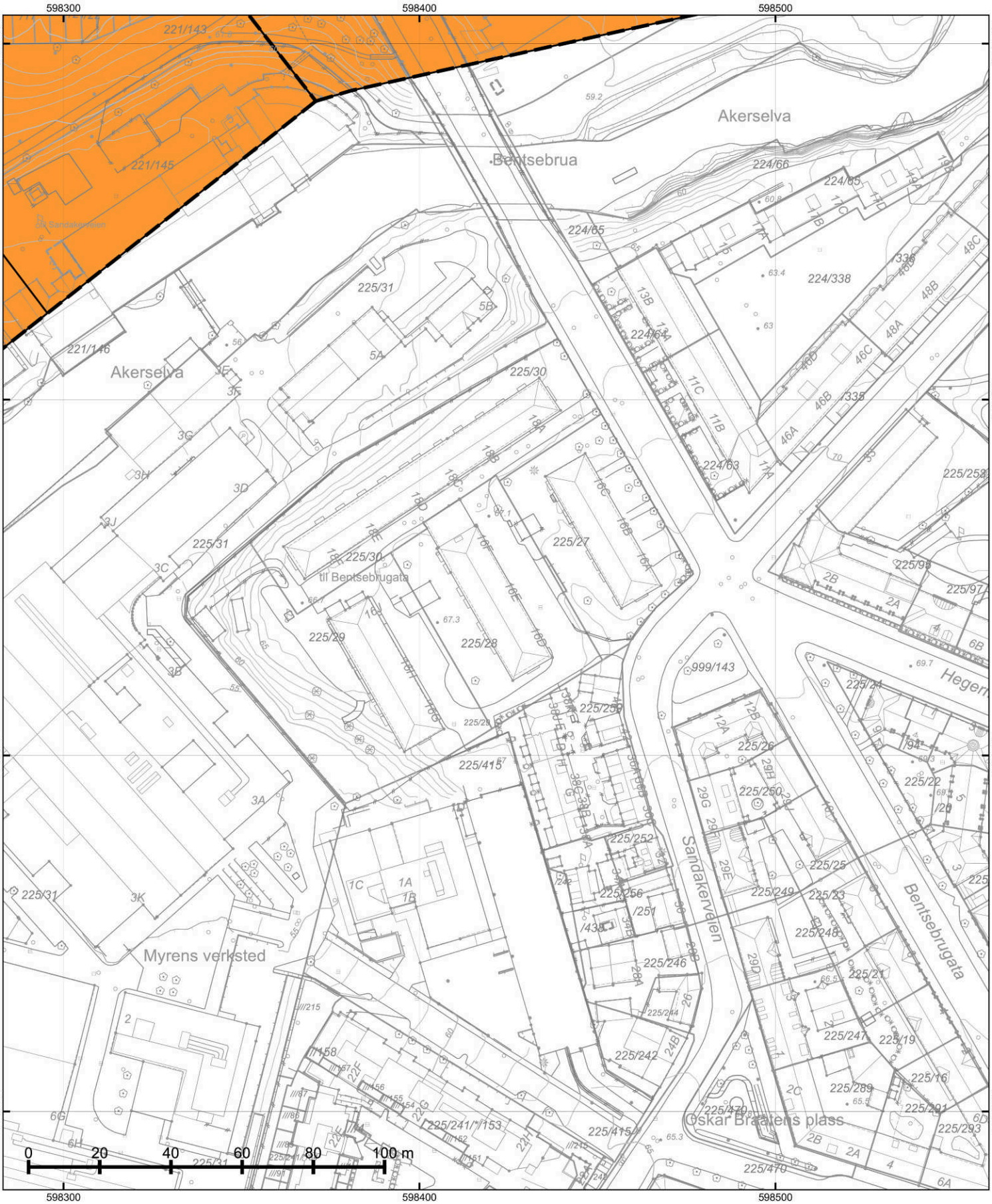
Inngrep i og blokkering av brannvarslingsanlegg og dørpumper, inkludert i egen leilighet, er strengt forbudt. Styret kan kontaktes ved vedlikehold eller ombygging i leilighetene.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

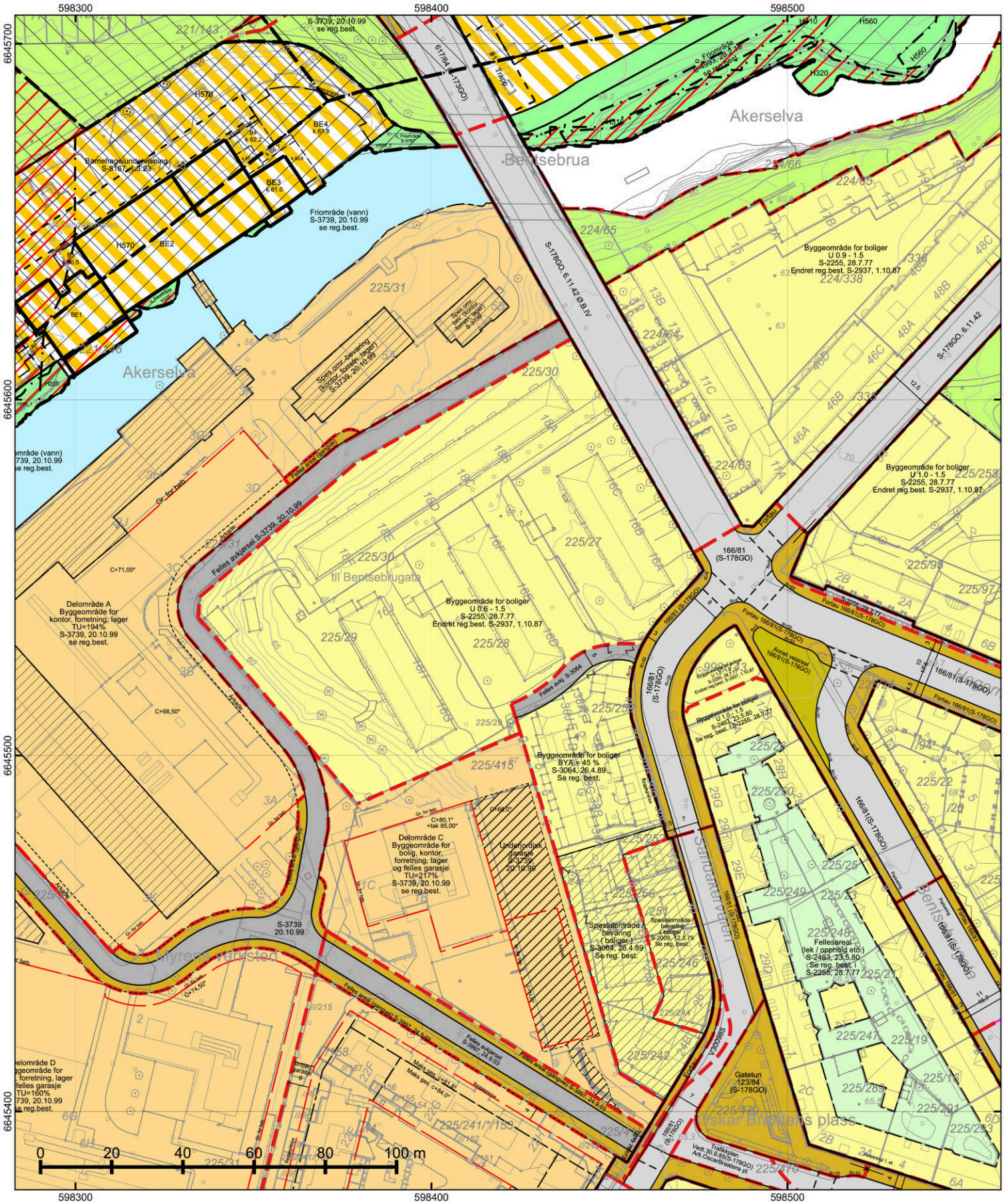
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146598/ 86516714
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: BENTSEBRUGATA 16D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/28

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146598/ 86516714
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: BENTSEBRUGATA 16D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/28

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

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

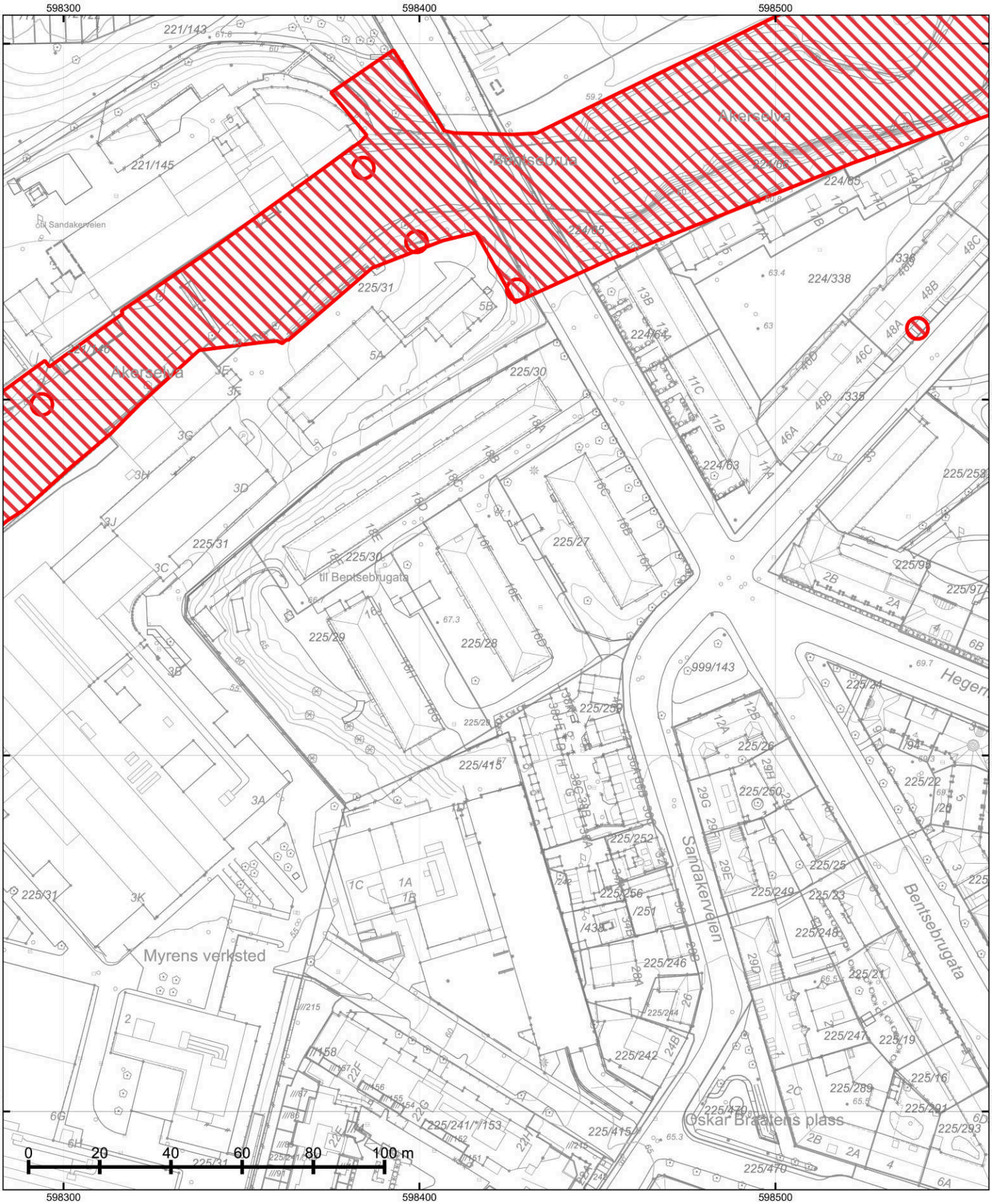
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146598/ 86516714
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: BENTSEBRUGATA 16D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/28

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146598/86516714
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-3064

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Sandakerveien 134 m. fl. som omreguleres til spesialområde/ bevaring (boliger, byggeområde for boliger og felles avkjørsel.

Vedtaksdato: 26.04.1989

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198907537

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til endret reguleringsplan for Sandakerveien 34 m.fl.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Område reguleres til spesialområde/bevaring (boliger), byggeområde for boliger og felles avkjørsel.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for byggeområdet.

§ 4. Innenfor byggeområdet skal det oppføres nybygg i maks 2 etasjer. Fasaden til hver bolig skal ikke overstige 10 m. Taket skal være saltak med maks 45 graders helning. Det kan bygges arker i tak mot bakgården, men i tak mot gate skal arker ikke tillates. Husene kan bygges inntil hverandre, og må legges i kant regulert vei. Bebyggelsen skal gi uttrykk tilsvarende eksisterende bebyggelse i Sandakerveien 26-32 vedrørende utforming, størrelse og materialbruk. Det tillates et bygd areal på BYA=45%.

§ 5. Innenfor spesialområdet tillates bygningene ombygget og/eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret i det vesentlige beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende.
Eksisterende bebyggelse på Sandakerveien 24B kan rives og erstattes med ny bebyggelse eller benyttes som erstatningstomt for annen bevaringsverdig bebyggelse fra andre deler av byområdet.
Alle forandringsarbeider må forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 6. Innenfor planområdet kan tillates håndverks- og kunstindustrivirksomhet o.l. i mindre målestokk.

§ 7. Innenfor byggeområdet, gnr 225 bnr 259 og 260, skal det anlegges et underjordisk garasjeanlegg. Plassene i garasjeanlegget skal i henhold til gjeldende normer dekke behovet for ny bebyggelse i Sandakerveien 42 og 44. Resterende plasser bør forbeholdes Sandakerveien 24B - 34, Bentsebrugata 16 og andre boligeiendommer som har leid parkeringsplasser på eiendommene.

§ 8. Felles avkjørsel skal være felles for garasjeanlegget, Bentsebrugata 16 og Sandakerveien 42-44.

§ 9. Ved nybygging eller restaurering som har omfang av hovedombygging må Miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redegjøres for støyreduserende tiltak i forbindelse med byggemelding.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
BENTSEBRUGATA 16D

Dato: 08.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516714
8676662

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 28

Vi viser til bestilling av 20250808 for BENTSEBRUGATA 16D.

GNR. 225 BNR. 28

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.06.1937.

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

2150 m²

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

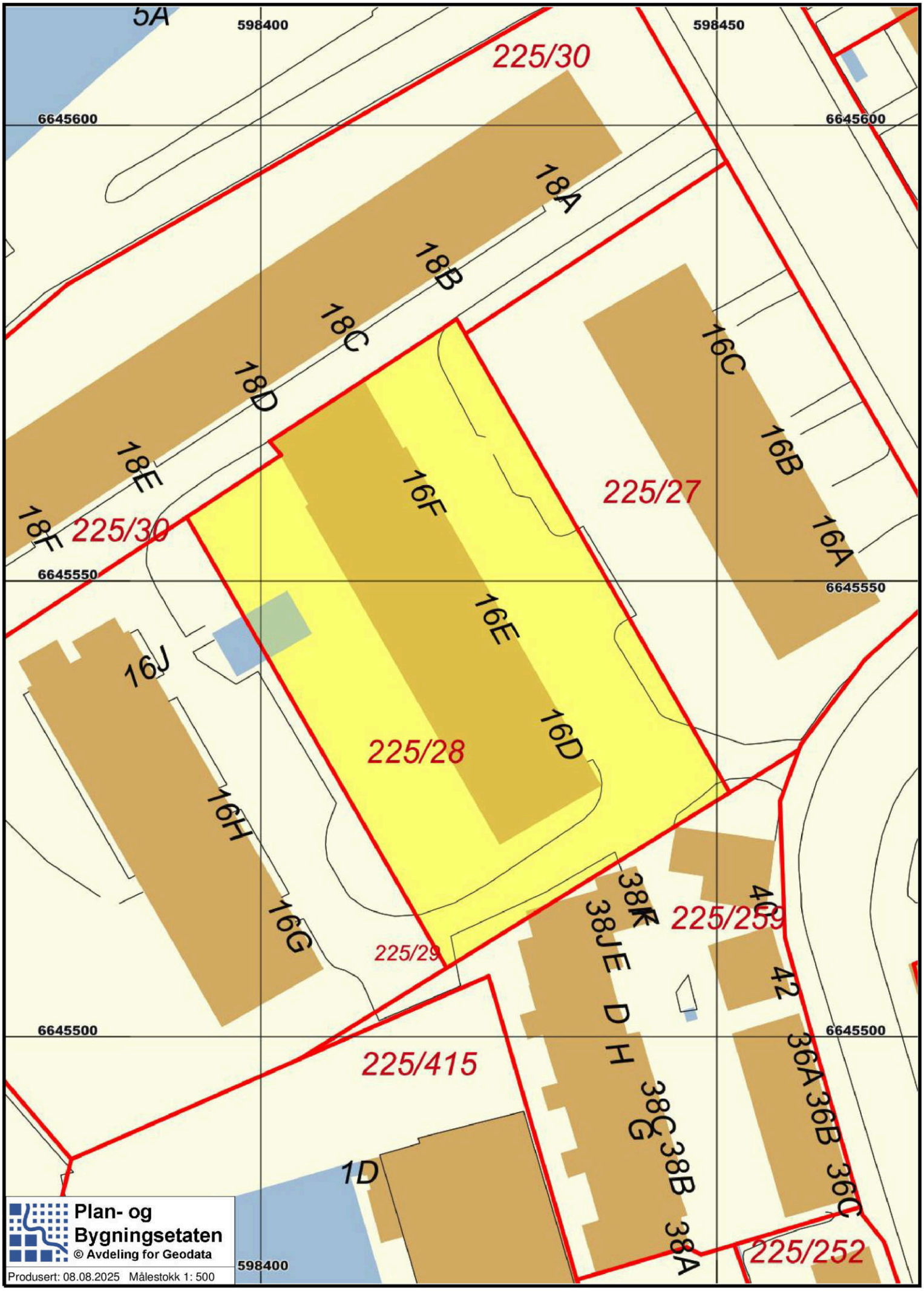
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


5A
598400
598450
225/30
6645600
18A
18B
18C
18D
18E
18F
225/30
6645550
16F
16E
16D
225/27
16C
16B
16A
16J
16H
16G
225/28
225/29
38K
38J
E
D
H
38C
G
38B
38A
40
225/259
42
36A
36B
36C
225/252
6645500
225/415
1D
598400
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 08.08.2025 Målestokk 1: 500

A N M E L D E L S E . N.D. 517/36

7 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

1

Ferdig attestert 17-11-1939

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 42-48 Sandakerveien. Blokk B.

Innlevert 13.mars 1936. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 43, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 14.mars 1936.

Chr. Aas

Opm.chefen jr. nr.
Mott: 16 MRS 1936

Reg. chefen jr. nr.
mott: 19. MRS 1936

AEM/MT

Sandakerveien 42-48 Blokk B
Bygn.chefens eksp. av 14/3-36

Oversendes hr. reguleringschefen idet det meddeles:

Grunnen er gitt matr.nr.42 Sandakerveien, hvis grenser er anmerket med grönt på blad 1.

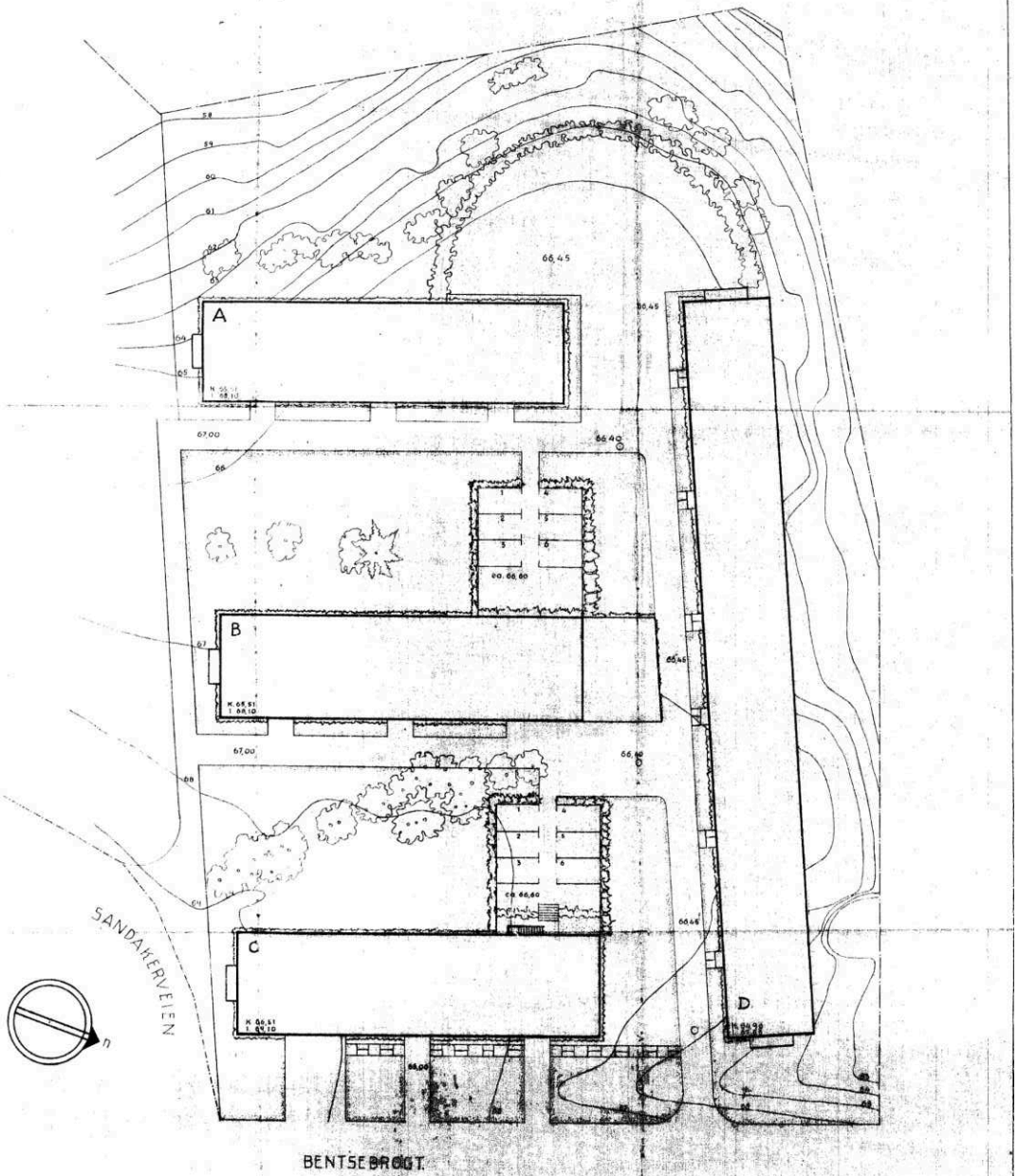
Rekvisisjon på opdeling av grunnen er ikke innkommet.

Grunnen blev i 1931 innkjöpt av kommunen.

Oslo opmålingsvesen 18 mars 1936.

E. Lund
fung

A. E. Gyen



Ø805-9-506

MYRAHAGEN A//
situasjon 1200 NO 2006
jens-dunker, gjørg rohde arkitekter

Sandakerveien 42-48.

Situasjonsplan M. 1:500.

for uttrekksklokk og rensetank

Ingeniørene Erichsen & Horgen.

Rådhusgt. 21, Oslo. - Tlf. 13260, 15160.

Tegn. nr. A 297 - Bl. 3.

Dato: 12/3-36.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 617/36.
OSLO

OBOS - 9 -501

SANDAKERVEIEN NO 42-48

situationsplan 1:500 6235 NO 1647

jens dunker, georg rohde arkitekter

-13x

rettet 6.3.36
rettet 3.3.36
rettet 21.12.35

BARNE-HAVE

H.pkt. dr. c 65,35

H.pkt. dr. c 66,10

1:60

A

k. 66,40
1e. 68,99

+67,00

vei

kl. c. 65,25

D

+65,35

FORSAMLINGSHUS

OFFENTLIG GATE

24,50

6"

B

12,00

FYRHUS
A,B,C,D

dr. c. 64,50

k. 66,40
1e. 68,99

kl. c. 64,59

15,00

+67,0

vei 2

24,50

vei 4

C

12,00

6"

k. 67,65
1e. 70,24

k. 65,65
1e. 68,24

kl. c. 63,90

+69,00

+69,0

vei 3

42,00

10,00

kl. c. 63,82

750

Rensetank

kl. c. 63,96

18" kl. 7

T. 69,12
P. 65,47

18" kl.

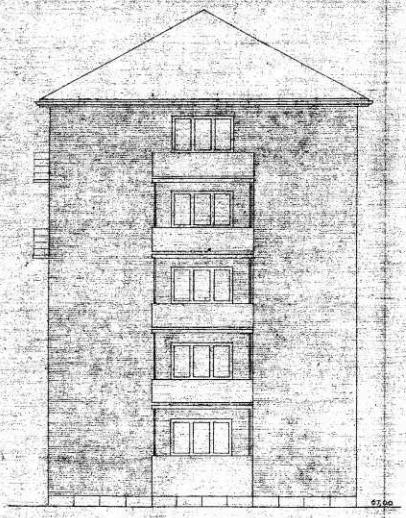
BENSEBROGATEN

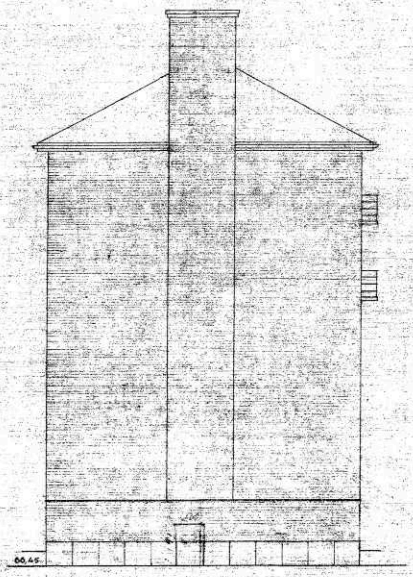
T. 67,02
B. 63,38

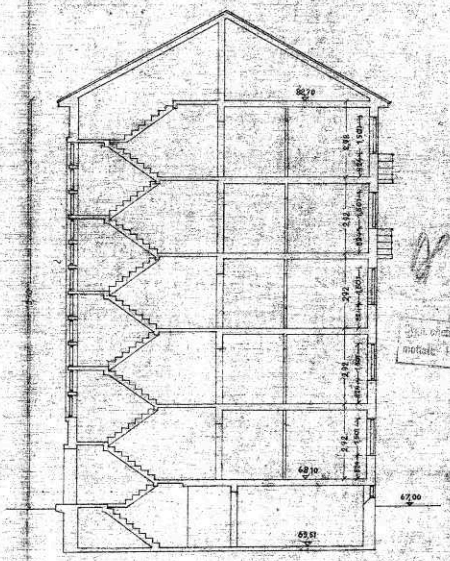
H. kl. c. 62,93

Fall ca. 1/23

-13x



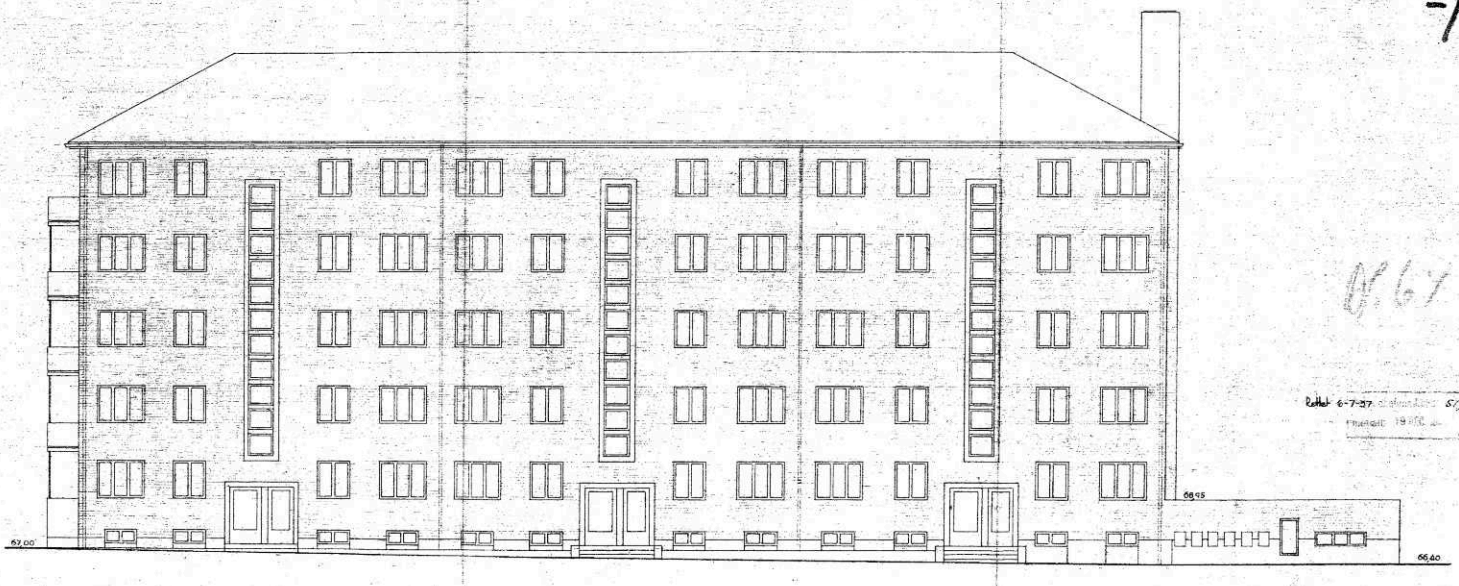




MYRA[illegible]GEN A/L BLOKK:
kart-fasader, snitt 1:100 1.6.57 NO 1950.
jens dunker, georg rohde, arkitekter.

B.

OBOS - 9 - 160

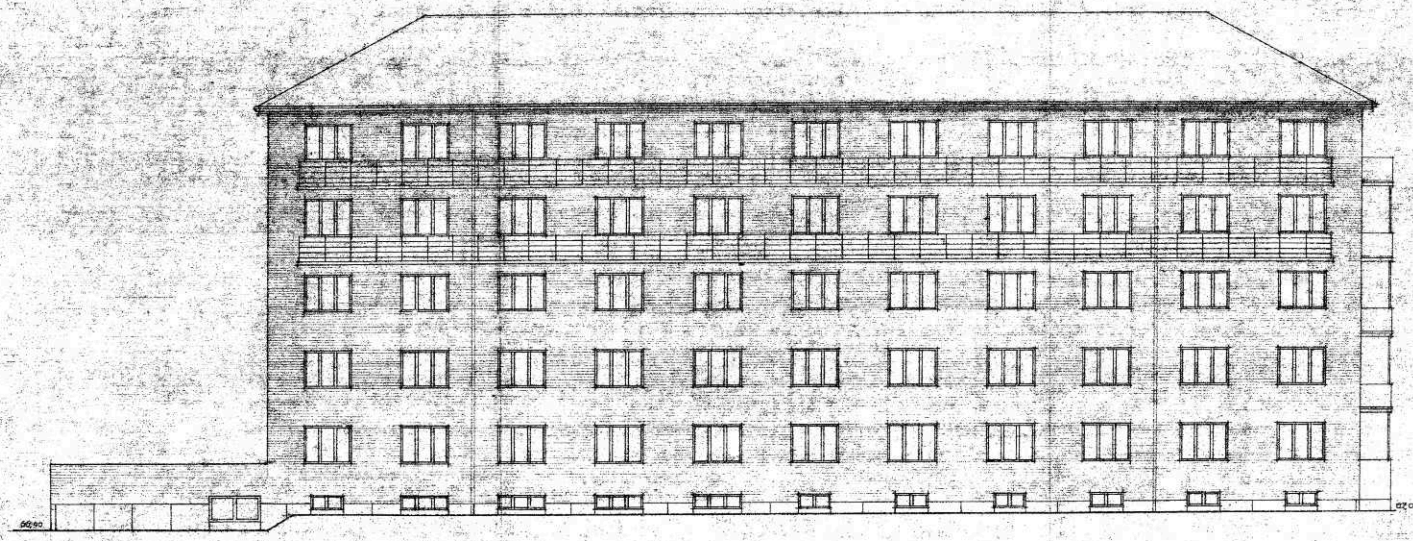


-/3x

Rettet 6-7-37

MYRAHAGEN A/S. BLOKK: B.
øst-façade. 1:100 1.6.37/10.1956
jens-dunker, georg-rohde, arkitekter.

OBOS - 9 - 104

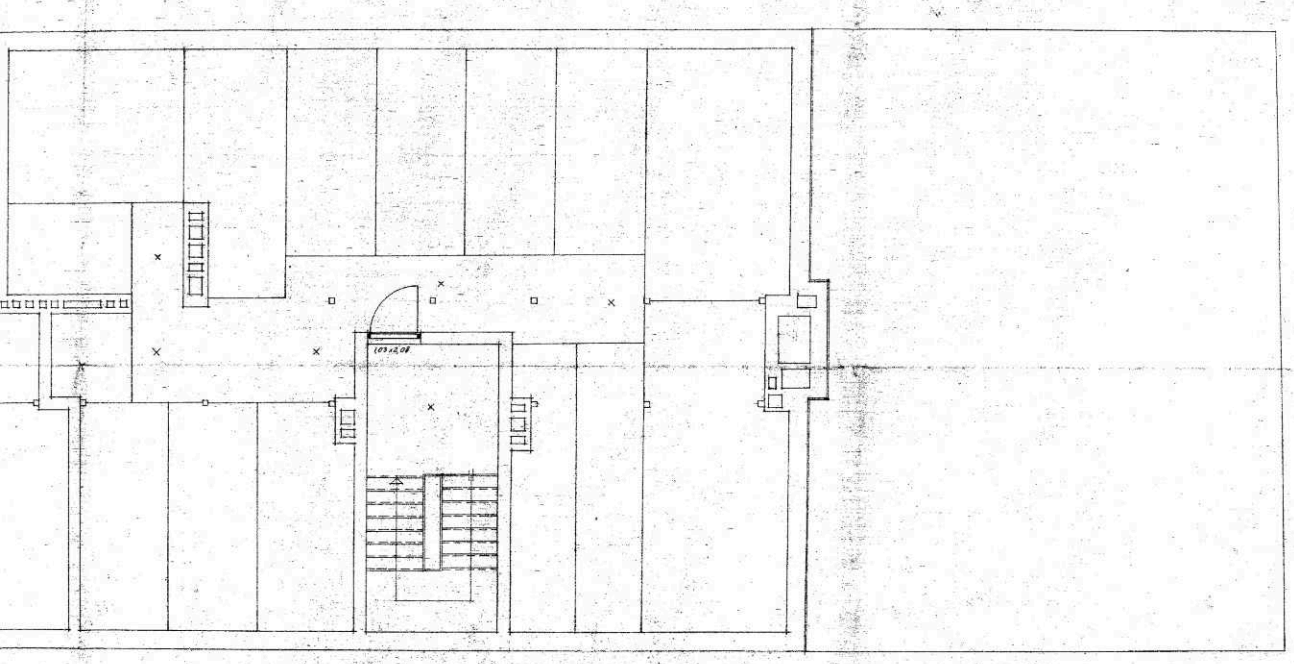


MYRAHAGEN A/S. BLOKK:
veal- façade. 1:100. 1.6.37/NO.1957.
jens dunker, georg rohde. arkitekter.

B.

OBOS - 9 - 165.

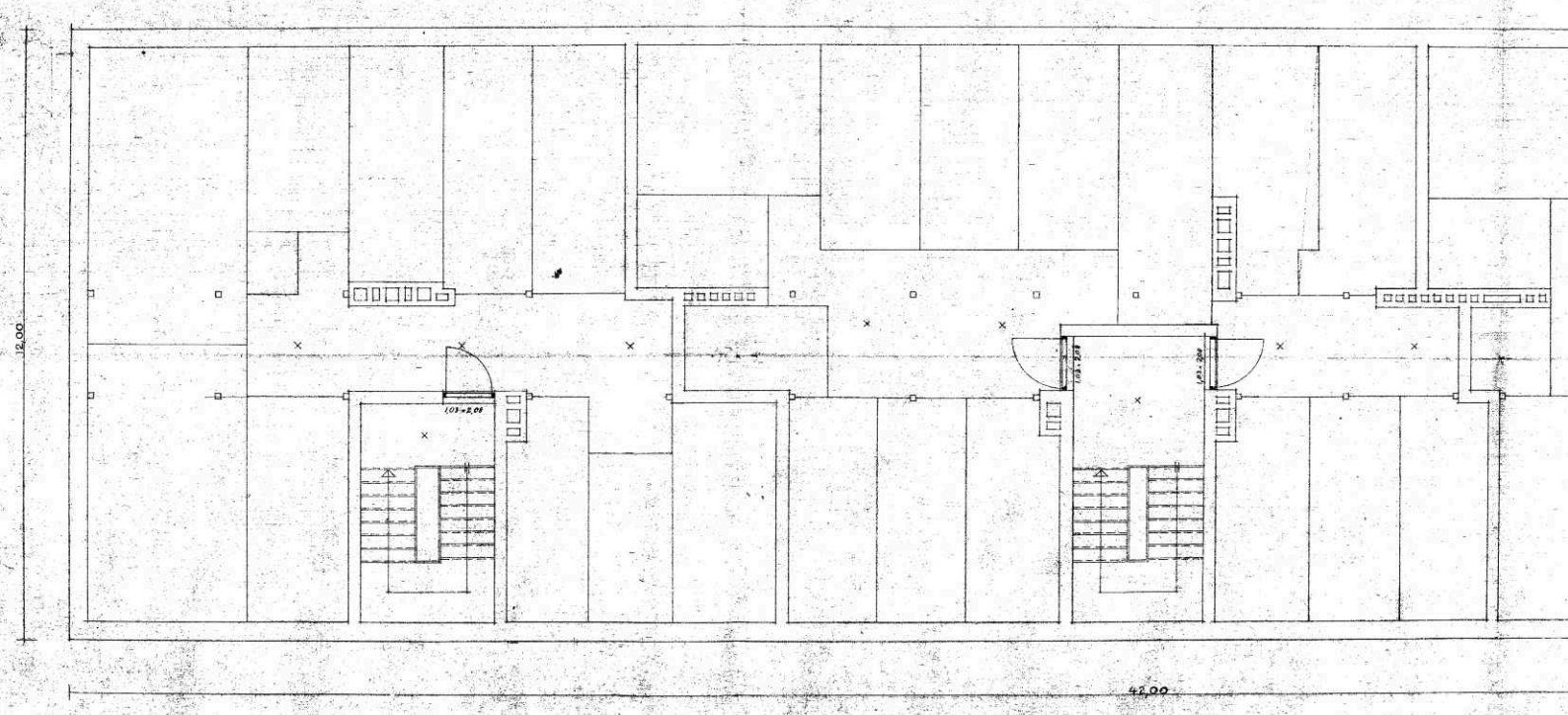
-13K



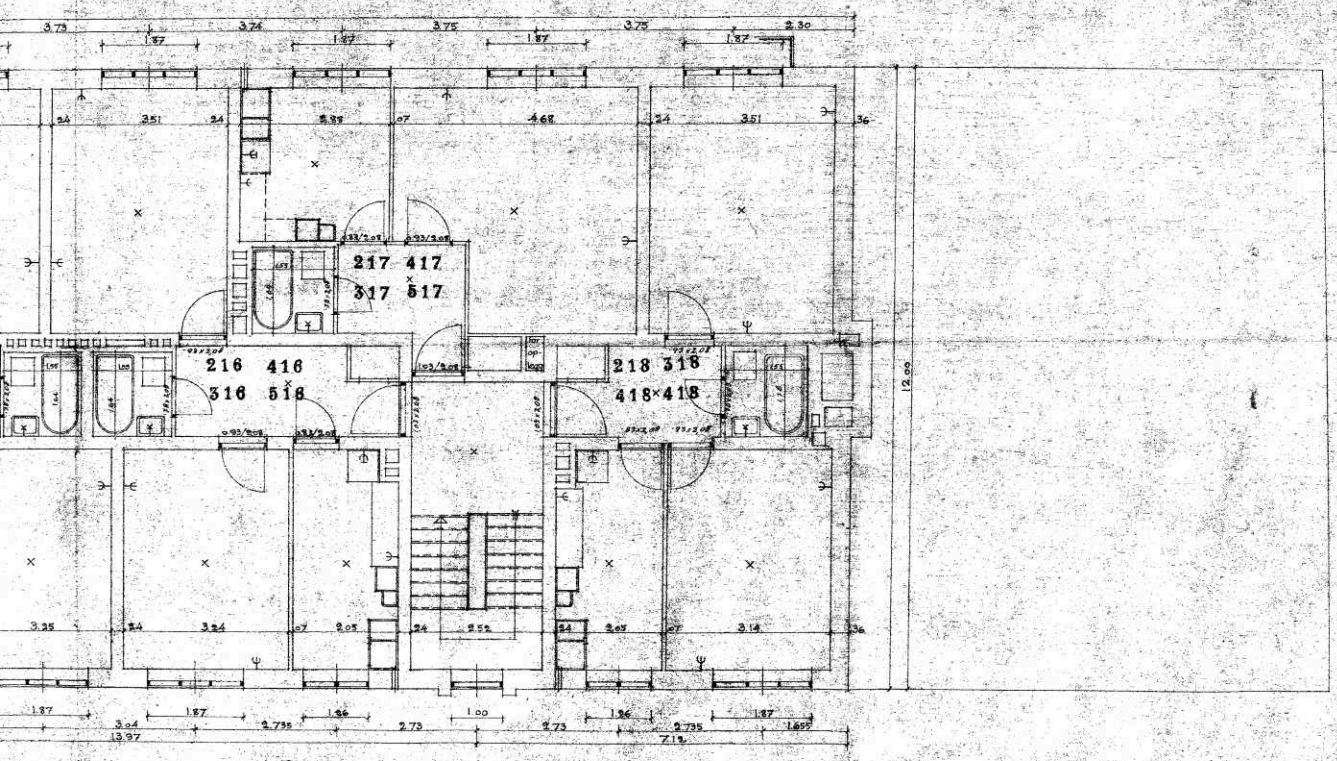
MYRAHAGEN A/S. BLOKK: B
plan av loft. 1:50. 16/7/10.1945
jens dunker, georg rahde. arkitekter

OBOS 9 240

rettet 6.7.37



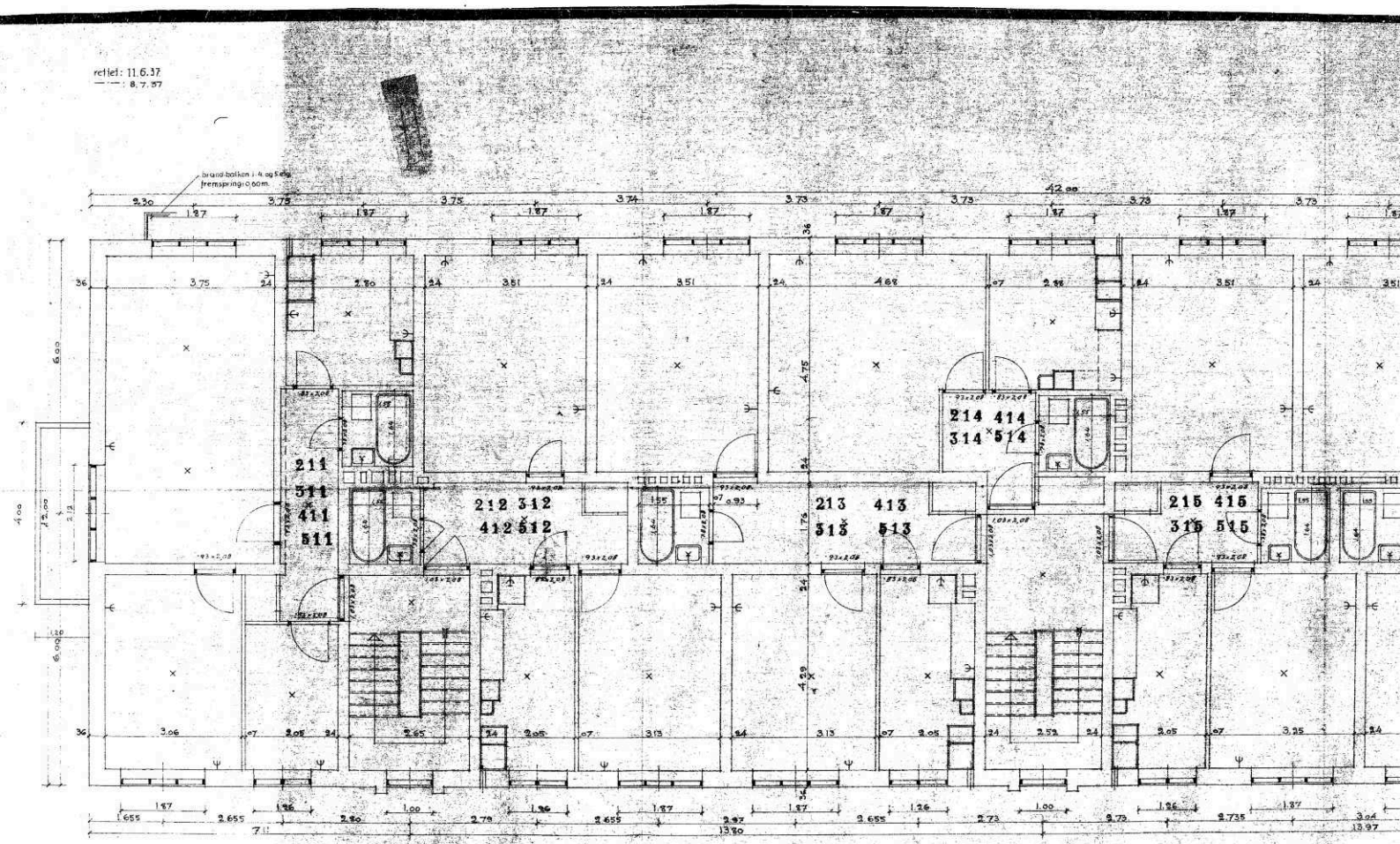
-13x



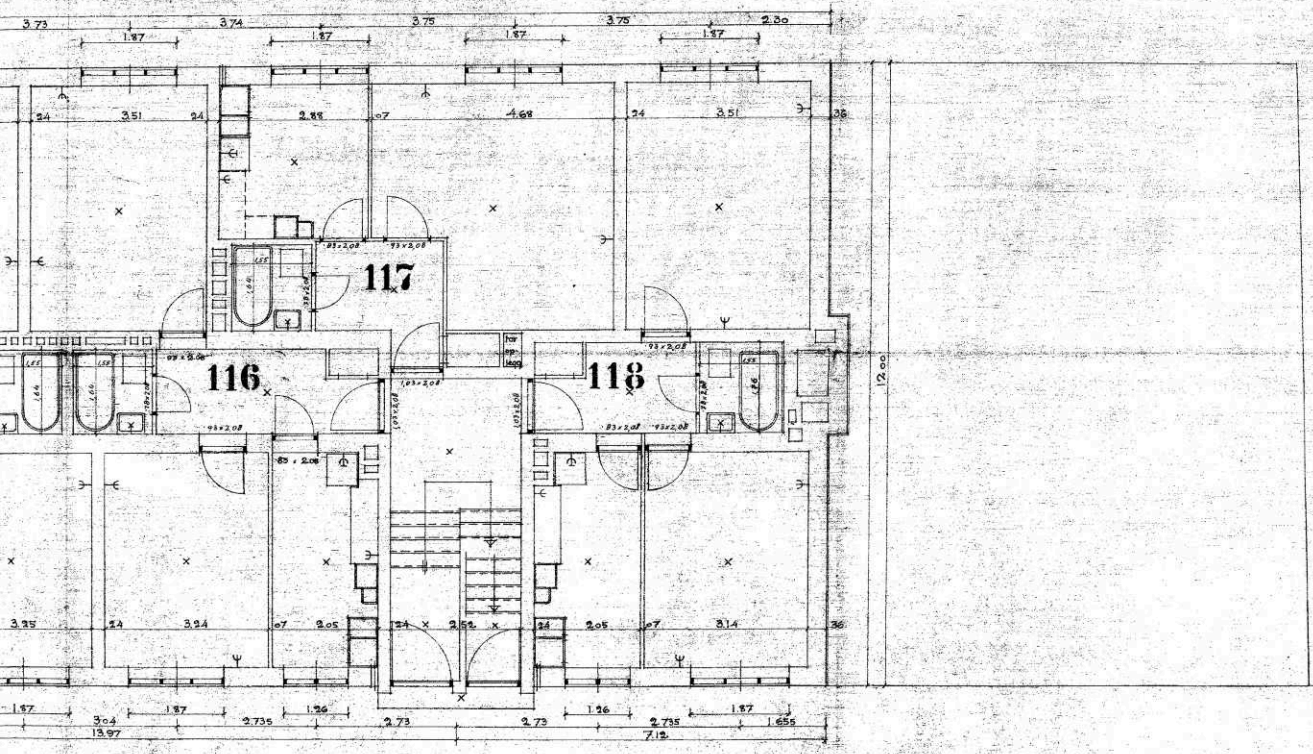
MYRAHAGEN A// BLOKK:
plan-ovf-type-elg 1:50 [6.37NO.1944
jens dunker, georg rohde, arkitekter

B.

OBOS - 9 - 27

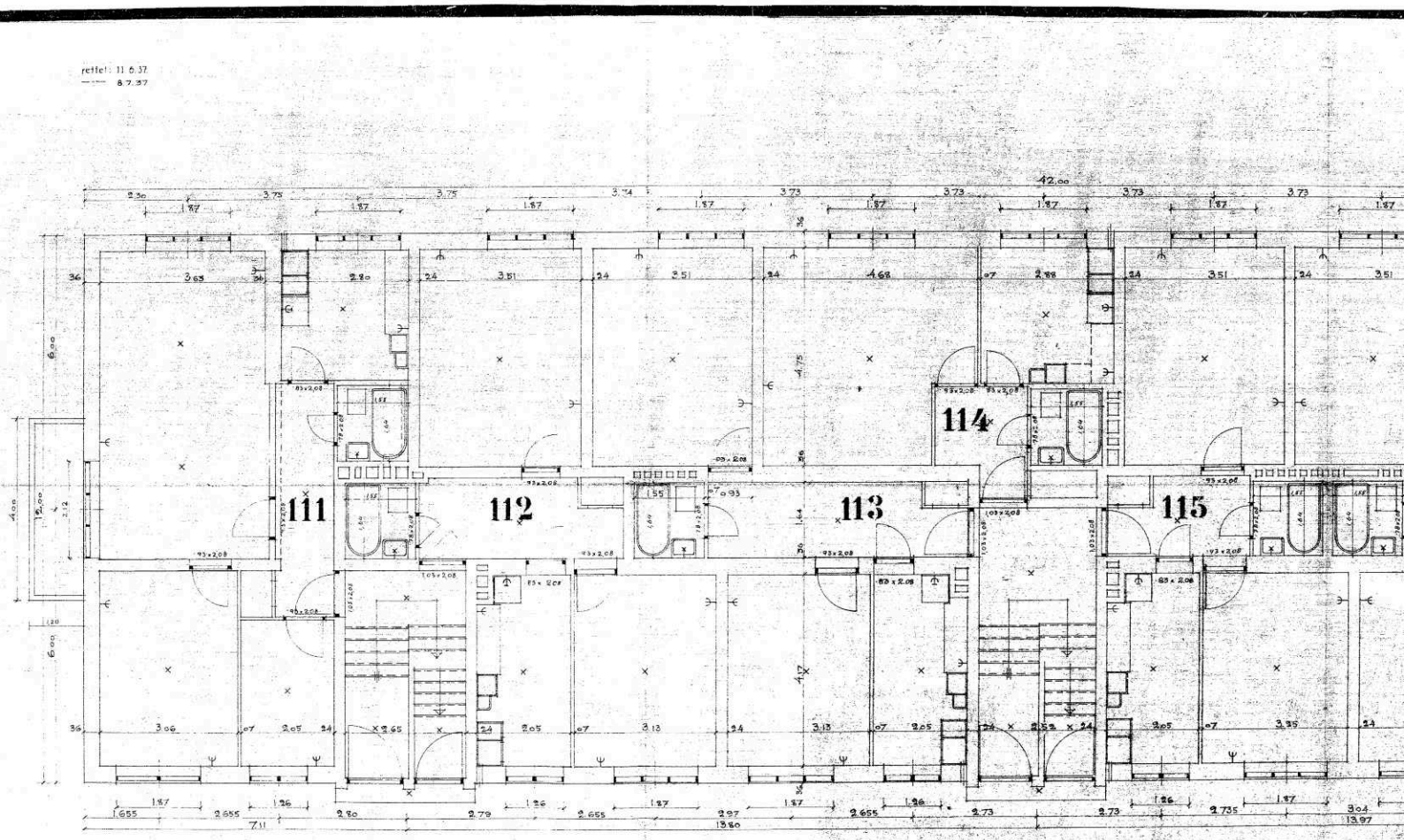

rettet: 11.6.37
8.7.57
211
311
411
511
212 312
412 512
213 413
313 513
214 414
314 514
215 415
315 515

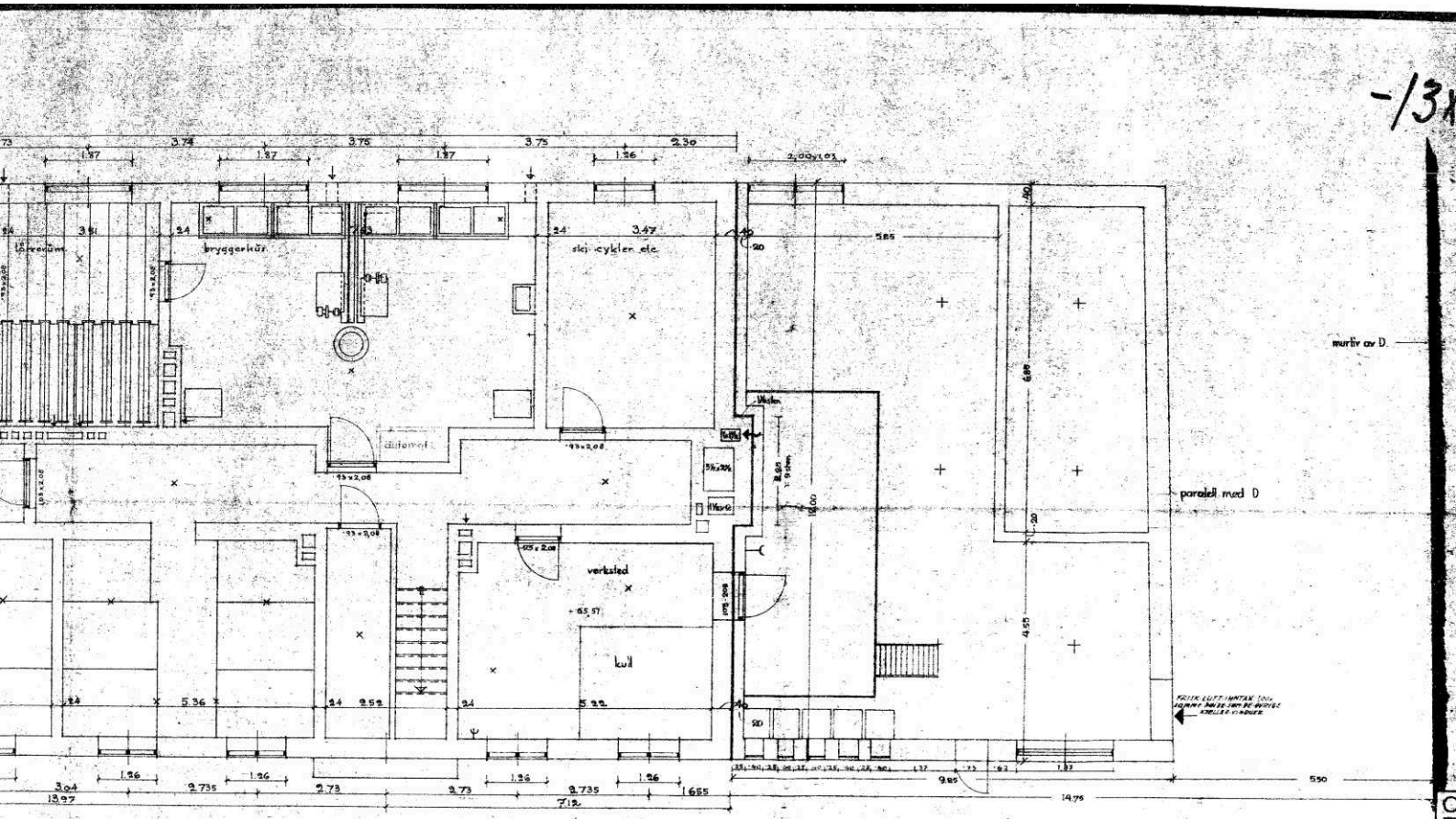
-/3X

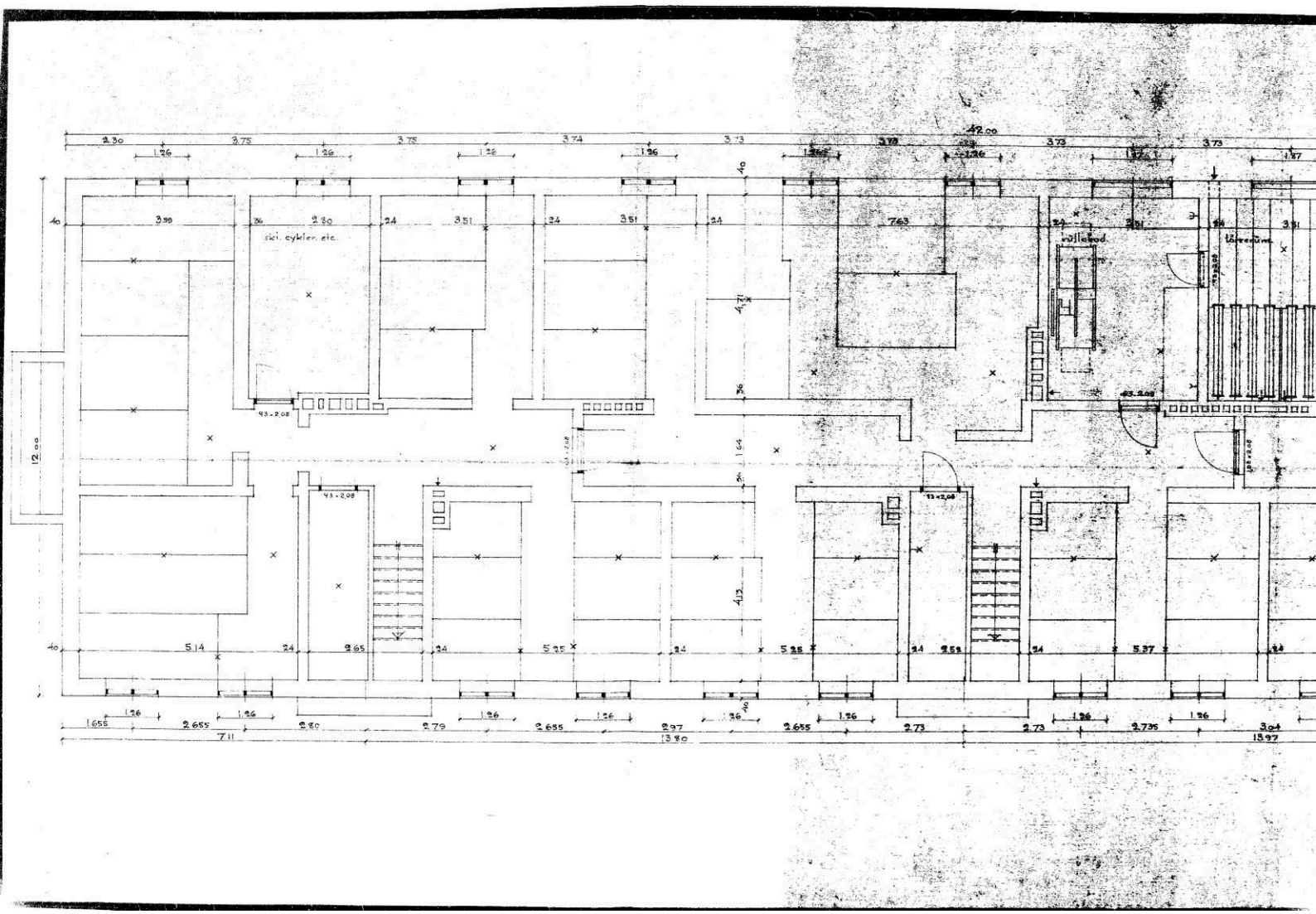


MYRAHAGEN A//. BLOKK: B.
plan av 1 etg 1:50 1.6.37 NO.1943
jens dunker, georg rabde arkitekter

OBOS - 9 - 238


111
112
113
114
115
42.00


bryggerhus
sykkelrom
automat
verksted
kull
murliv av D
parallell med D
rettet 7.7.37
6.9.37
MYRAHAGEN A/L BLOKK:
plan av kjeller 1:50 1.6.37 NO 1942
jens dunker, georg rohde arkitekter
B.


42.00
2.30
3.75
3.74
3.73
3.79
3.73
3.73
1.87
3.99
2.80
3.51
3.51
763
3.91
3.91
skri. cyklen. etc.
rullebad
93 x 2.08
93 x 2.08
93 x 2.08
93 x 2.08
12.00
4.71
4.73
1.64
5.14
2.65
5.35
5.25
2.53
5.37
1.655
2.655
7.11
2.80
2.79
2.655
2.97
13.80
2.655
2.73
2.73
2.735
3.04
13.97

A P P R O B A S J O N

Jnr. 4536/54 SW/AL.
Vedr.: 16b Rentseburgt.
Eier: A/S Myrahagen v/Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17
Anm.: A/S Norske Esso, Postbox 359
Arb. art.: Oljefyringsanlegg.

Påtegning fra elektrisitetsverket, telefonanlegget og gassverket er påført situasjonsplanen.

Brannsjefens uttalelse av 22. nov. 1954 vedligger i gjenpart.

Byggherren er selv ansvarlig for mulige private ledninger i grunnen og må i den anledning foreta de nödvendige undersökelser för gravingen påbegynnes.

Byggemeldingen godkjennes i samsvar med foranstående og på grunnlag av bygningsloven med vedtekter og forskrifter.

Insp. Knut Smith er notert som ansvarshavende.

Tilsynsavgift må omgående innbetales.

Bygningsinspektörens kontor må varsles for kontroll.

Oslo, bygningssjefen, den 27. november 1954.

Harald Wildhagen

G. Fesheim

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: Bentsebrugeten 16 b.	Journalnr.: 58/3385.	Tegn. nr.: 1-.
Arbeidets art: Innredning rom for sykler etc.i kjeller.	Innlevert: 11/12-58.	
Bygningens art:		
Byggherre: Obos, Torggeten 17.		
Byggemelder: Tømmermester Herald Næss, Sörligeten 44.		

Dato
20. desember 1958. FG/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og ~~xxxxxxxxxxxx~~

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Y.Riis
bem

Finn Giertsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000. 7-58. E. A. 1

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
	0.8.05
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
5/1/58	[illegible]

[illegible]

KR.

Oslo, den 6/1 19 58

[illegible]

Underskrift

O. b. 50 000. 1-58. R. A.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
ØBOS	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
1	Beitsebrygt. 16 b

Arbeidet utført og anses i orden.

Oslo, den 15/12 1960

J. A.

Underskrift

O. b. 56000. 11-58. R. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Innredning rom for sykler etc.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bentsebrugt. 16 B	Bentsebrugt. 16 B	58/3386/Gr.

Byggherre	Ansvarshavende
Oslo Bolig og Sparelag, OBOS, Torggt.17, Oslo.	Tømmermester Harald Hesse, Sørligt.44, Oslo.

Dato
4.mars 1960.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
K. Regbo

10 000 - 11.58 - R. A.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 24 MARS 2004

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200402420-5 Saksbeh: Bjørn Østbakken
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENTSEBRUGATA 16-18	Eiendom:	225/28/0/0
Tiltakshaver:	Myrhaugen Brl v/Yvonne V.M. Beckmann	Adresse:	Bentsebrugata 16A, 0476 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE ETT TRINN - BENTSEBRUGATA 16-18

Søknaden omfatter endring av våtrom.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra e) godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 24.03.2004, vedlagt kontrollplan for viktige og kritiske områder, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Det foreligger skriftlig uttalelse fra søker og styre i Myrhagen brl. vedrørende varsling av berørte parter. Tilleggsdokument c-1.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97 sak 1425, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97 sak 220 samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall vedtatt i Oslo bystyre 28.11.94 med endring av 15.11.95.

Tillatelsen er gyldig i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden
Søknaden omfatter rehabilitering av bad, samt utskifting av opplegg i boligblokk.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder
Kontrollplan er vurdert.

Avfallsplan
Avfallsplan er godkjent 24.03.2004

Varsel om forurensningsgebyr
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvar
Følgende foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett:
AF Ragnar Evensen AS er godkjent for prosjektering og utførelse, samt kontroll av samme.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.

Byggeplassmappe
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

Bjørn Østbakken
Saksbehandler

Sidemannskontrollør

Vedlegg
Godkjent kontrollplan
Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjente utsnitt av ledningskart
Godkjent avfallsplan
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 11 DES. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402420-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENTSEBRUGATA 16 D - F	Eiendom:	225/28
Tiltakshaver:	Myrhaugen Brl v/ Yvonne V. M. Beckmann	Adresse:	Bentsebrugata 16 A, 0476 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. Plan- og bygningsloven §99

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

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

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

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

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

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

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

Kjell Grønseth
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LMR ARKITEKTUR AS
Rosenkrantz' gate 15
0160 OSLO

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

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

Ferdigattest - Bentsebrugata 16 A-C

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201817335			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		18.01.2019	11/8
Plan	A 40	18.01.2019	11/9

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 225 Bnr.: 28 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Bentsebrugata 16 D
Gatenr:	10485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0476 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Bentsebrugata 16 E
Gatenr:	10485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0476 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Bentsebrugata 16 F
Gatenr:	10485
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0476 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:06.08.2025 kl. 14.02

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/43074-1/105 16.07.1986	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 829 719 Omsetningstype: Uoppgitt Myrahagen Borettslag ORG.NR: 950 376 457 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1979/510009-1/105 11.06.1979	OBL. NY TGL ETTER FRISTEN Beløp: NOK 89 250 Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL LØPENR: 7279778 OPPR TGL DBNR 5627 1938
1987/86771-1/105 23.12.1987	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 1987/72316-1
2003/10476-1/105 19.02.2003	FELLES PANTEDOK BOR.INNSK Beløp: NOK 439 450 Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG LØPENR: 7256745 Mortifikasjonssak pågår, sak 04-053765TVI. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2005/84380-1/105 07.12.2005	** DIVERSE PÅTEGNING Mortifisert iht lov av 23.okt 1959 prf 1, 1.ledd, jfr prf 2. Sak nr: 04-53765 Nytt originaldokument utstedt den 03.01.2005
2006/351950-1/200 24.07.2006	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2004/40028-1

2018/758169-1/200 11.05.2018 14:56
PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 23 830 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/115194-1/200 31.01.2022 10:45
PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 41 543 113
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1114539-1/200 10.10.2023 13:20
PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 400 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1937/405316-1/105 08.09.1937
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1938/404200-1/105 27.06.1938 ERKLÆRING/AVTALE
best. om felles fyrhus
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

1986/43074-2/105 16.07.1986 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1993/39278-1/105 25.08.1993 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 259
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 5
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 6
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 7
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 8
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 9
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0 SNR: 10

RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 12
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 14
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 15
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 16
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 17
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 18
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 19
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 20
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0301 GNR: 225 BNR: 259 FNR: 0
SNR: 21
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra
Plan- og bygningsetaten
i Oslo
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

1937/902718-2/105 15.06.1937 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 225 BNR: 259

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 950376457 Andelsnr.: 69

Myrahagen Borettslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 06.08.2025 kl. 14.02

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/1414342-1/200
09.11.2021 18:09

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 4 465 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
KNUDSEN THOMAS
F.NR: IDEELL: 1/2
NYHUS MARLENE FRISELL
F.NR: IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2021/1414343-1/200
09.11.2021 18:09

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 4 465 000
PANTHAVER : SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
PANTHAVER : SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/416542-1/201	REGISTRERE NY
14.12.2006	BORETTSLAGSANDEL

Skatteetaten

Dato
18.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREA MARIE BOCK
HVALROSSVEIEN 16 H0101
9602 HAMMERFEST

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 376 457 Andelsnr 69

Eiendommens adresse:

Bentsebrugata 16F, 0476 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 292 828
Som sekundærbolig:	kr 5 171 311

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bentsebrugata 16F

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 223 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Torshov	3 min
Kiwi Vogtsgate	5 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	8 min
Apotek 1 Torshov	3 min
Sandaker Vinmonopol	8 min

SPORT

Lilleborgbanen	5 min
Myraløkka	5 min
Myrens Sportssenter	4 min
Mudo Torshov	8 min

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

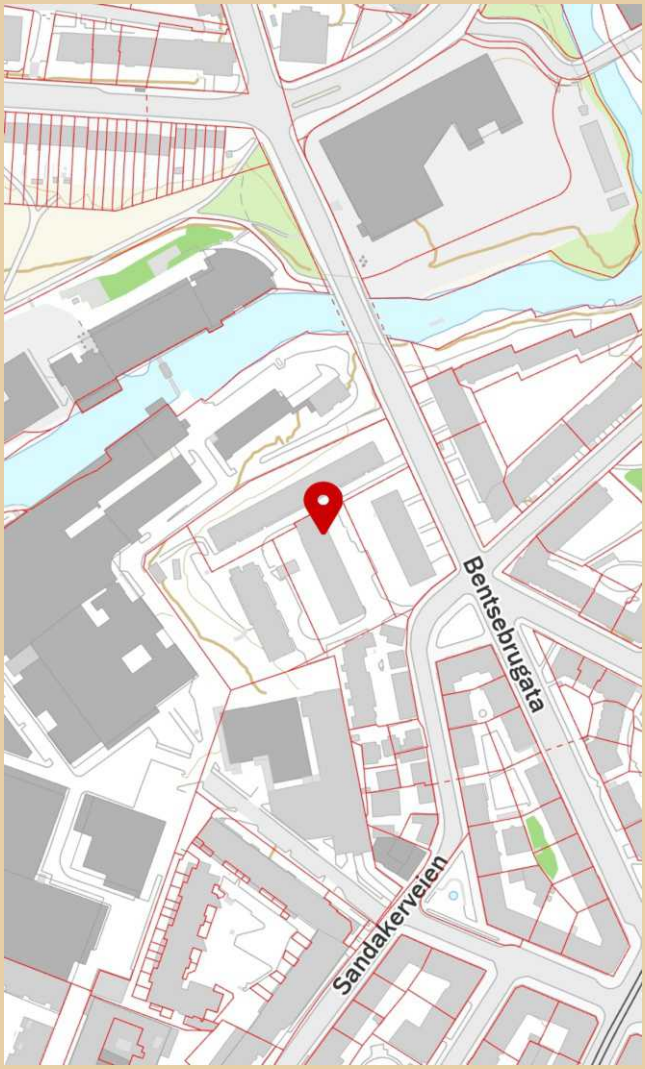
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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

Bentsebrugata 16F

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 223 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

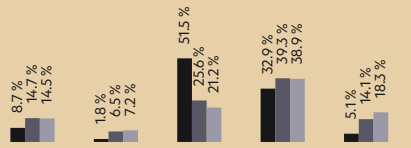
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Torshov	3 min
Kiwi Vogtsgate	5 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 77/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss

SPORT

Lilleborgbanen	5 min
Myraløkka	5 min
Myrens Sportssenter	4 min
Mudo Torshov	8 min

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

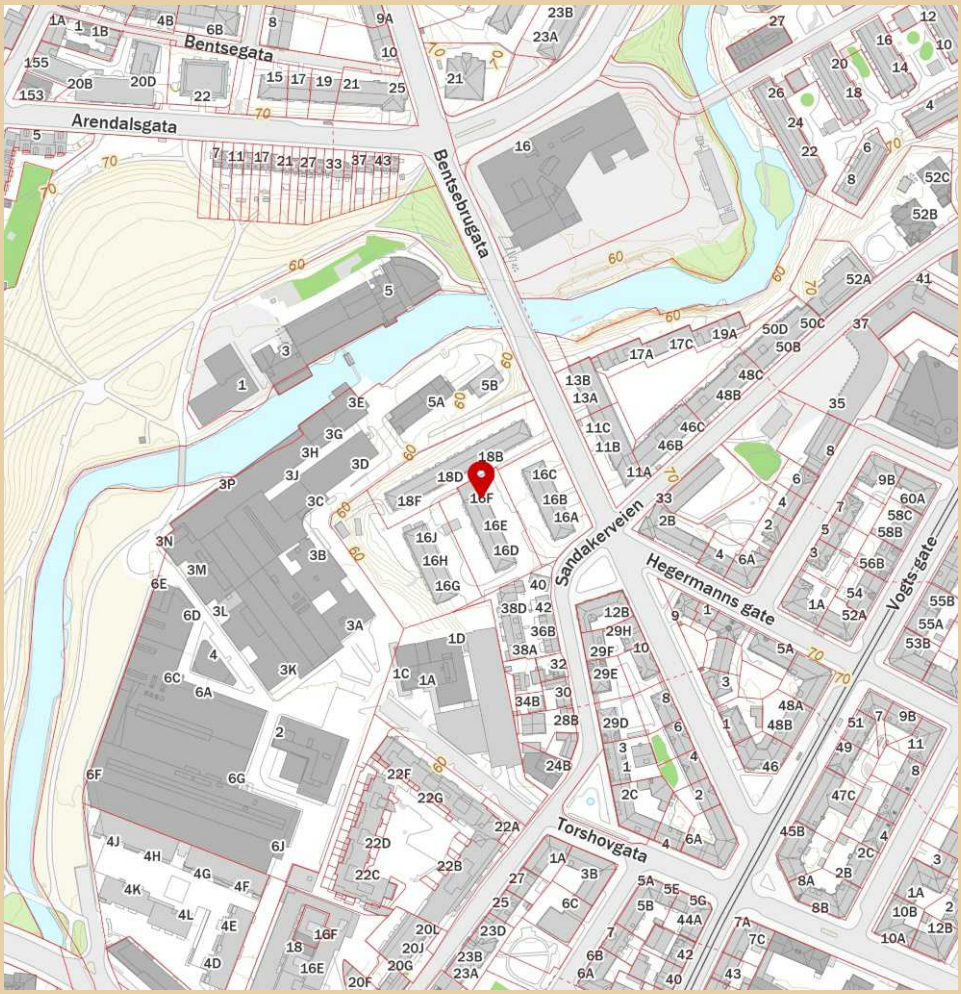
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Bentsebrugata 16F

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 223 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torshov i Hegermanns gate Linje FB1, 20	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Torshov	3 min
Kiwi Vogtsgate	5 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	8 min
Apotek 1 Torshov	3 min
Sandaker Vinmonopol	8 min

SPORT

Lilleborgbanen	5 min
Myraløkka	5 min
Myrens Sportssenter	4 min
Mudo Torshov	8 min

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

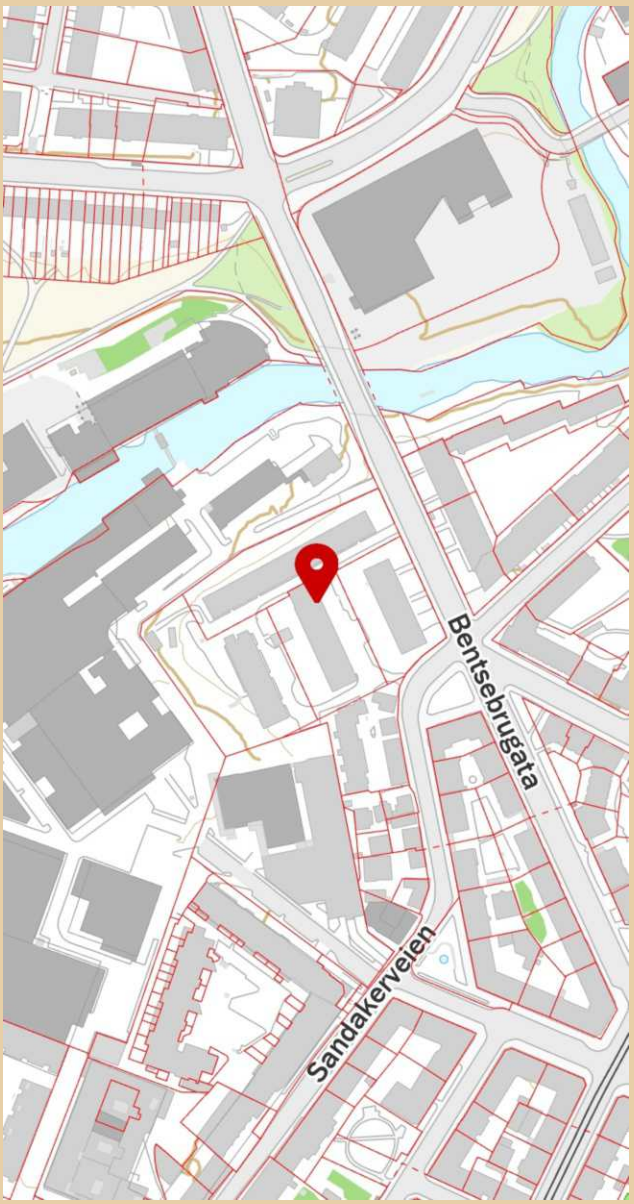
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



FINN

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

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:
Bentsebrugata 16F, 0476 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 28, andelsnr. 69 i MYRAHAGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251087

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Oscar André Halsen

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 452 40 817

E-post: oscar@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.
