

Æ

Bentsebrugata 16G

0476 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Jacob Santiago Salvesen

EIENDOMSMEGLER | SALGSLEDER | PARTNER

45 51 23 55

jsa@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

| | |
|--------------------------------|-----|
| Dette må du vite | 7 |
| Ditt nye hjem? | 20 |
| Informasjon & dokumenter | 92 |
| Kort om oss | 173 |

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Bentsebrugata 16G, 0476 Oslo, Etasje: 5

MATRIKSEL

Andelsnr. 34 Orgnr. 950376457 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 59 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 51 kvm

Følgende rom er inkludert i innvendig bruksareal: Entré, stue, soverom, badrom og kjøkken.

- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

AREAL

Primærrom: 51 kvm, Bruksareal: 59 kvm, BRA-i: 51 kvm, BRA-e: 8 kvm, TBA: 3 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1938

TOMT

Eiet tomt 3370 kvm

PRISANTYDNING

4 650 000

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapporten er avholdt av Christian Kjerulf datert 05.06.2024.

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 304 000,- pr.

Andel fellesformue: kr. 32 543,- pr.

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 650 000,- (Prisantydning)

kr 304 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 954 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 481,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 963 481,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 971 731,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 891,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann, fyring, internett, felles bygningsforsikring, vaktmester, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel og nedbetaling av fellesgjeld.

Totalt felleskostnader per med er på kr. 5 891 og fordelt på følgende måte:

- Felleskostnader: kr. 5 124,-

- Kapitalkost lån OBOS03: kr. 767,-

Det er mulighet til å betale inn fellesgjelden for denne leiligheten (IN-ordning). Kapitalkostnad på fellesgjelden utgjør kr. 767,- /mnd. Nedbetales fellesgjelden i sin helhet, vil leiligheten ha månedlige utgifter på ca. kr. 5 124,-. Dette er beregnet før avdragsene på lånen. OBOS06 påløper.

Fellesgjelden kan innbetales to ganger i året, ved låneforfall 30.06.20XX og 30.12.20XX. Andelseier må i så tilfelle gi beskjed 1 måned før dersom man ønsker å nedbetale fellesgjeld.

Borettslaget har ett lån med avdragsfrihet frem til 01.07.2027 (Lånenr. OBOS06). Det fremkommer i meglerbrevet mottatt fra forretningsfører den 27.05.2024 at estimert endring etter avdragsfrihet en økning på felleskostnadene på kr. 363.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS 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.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i

borettslaget.

EIER

Jonas Meier Strømme

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til toppen med sol, utsikt og grønne omgivelser!

Dette er den perfekte leiligheten for deg som drømmer om å bo i rolige omgivelser, men med alt du trenger utenfor døra. Torshov er stedet! I tillegg til dette får du en super toppleilighet, med herlige lys- og solforhold, balkong og forutsigbare boutgifter.

Høydepunkter:

- Sørvestvendt balkong på toppen av bygget
- Nydelig utsikt mot Oslofjorden og Holmenkollen
- Gjennomgående planløsning med store og lettmøblerte rom
- Separat kjøkken fra 2013
- Soverom mot gårdsrom
- Parkettgulv
- Fyring, varmtvann og bredbånd inkl.
- Bra med lagringsplass i 2 boder
- IN-ordning: Innfrielse av kr. 74 645,- vil gi nye felleskostnader på ca. kr. 5 124,-/mnd
- Bredt service-, butikk- og kollektivtilbud

Velkommen til en hyggelig visning!

PARKERING

Borettslagets har fire parkeringsplasser som stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Per 05.06.2024 jobber styret for at parkeringsplassene klargjøres for utleie, og at en booking- og administrasjonsløsning er på plass.

Det er også beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 950 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 2 975 kroner for ett år
- El-bil : 2 000 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-ogparkering/parking/beboerparkering/>.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Her har du en perfekt beliggenhet midt mellom Sagene på den

ene siden av elva, og Torshov på den andre. Alt du trenger er innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange!

Restauranter som Sagene Lunsjbar, Tiffany's, Sagene Samfunnshus, Villa Paradiso og Mat og Mer har alle sin egen unike atmosfære. Populære Grisen ligger midt på Torshov med nydelig uteservering vår og sommer. Vi har også Restaurant Tyren som er kjent for sin gode tapas og avslappende atmosfære. Jungel pizza ligger på Trikkestallen kan du bl.a. gå på teaterforestilling og nyte uteservering om sommeren. Mjøl bakeri og Norð Bjølsen Bakeri fortjener å trekkes frem som flotte eksempler på godt gammeldags håndverk og ekte service. Sentralt i Arendalsgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget blir flittig brukt av beboere i nabolaget og er absolutt verdt et besøk.

Dagligvarehandelen får man gjort unna i en fei. Torshov har flere matbutikker, som Rema 1000, Kiwi, Coop Mega og Coop Extra. Dessuten er det søndagsåpen Bunnpris i Presidentgata. Om man ikke finner alt til ukeshandelen i disse butikkene, finner du Meny i Ringnes Park med et større utvalg. Torshov torg ligger rett i nærheten og her finner du både matbutikk, apotek, Posten, Panduro og sushirestauranten Mr. Fish.

Nieu scene ligger på kulturslottet Soria Moria med humorshow, spisested, utested og quiz. Dette er et perfekt samlingssted for matglade, musikkelskere, kulturentusiaster- og produsenter. Ellers har du et unikt og hyggelig møtested, Mysterud Bar. Valget av navnet på baren er langt fra tilfeldig, da lokalene i en årrekke har vært en særpreget jernvarebutikk drevet av tre generasjoner ved samme navn. Drømmen om en lokal bar i nærmiljøet ble realisert av fem lokale Sagene-gutter, som selv handlet kruttlapper, cowboy- og indianerfigurer på Mysterud da de var små. Baren har et godt utvalg av lokale øltyper fra Oslo-bryggeriene, i tillegg til ulike viner og klassiske cocktails på drinklisten.

En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid.

Av treningstilbud finner du SATS på Sagene og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter.

Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, Høyskolen i Oslo og Akershus, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitektthøyskolen er alle i nærheten.

BEBYGGELSE

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

TOMT

Eiet tomt, 3370 kvm.

Pent opparbeidet felles tomt med bl.a plen, prydbusker asfalterte internveier til oppgangene.

ADKOMST

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Bydelen er et kollektivt knutepunkt med buss nr. 20 (Galgeberg/Skøyen), 37 (Nydalen/Helsfyr), 54 (Kjelsås/Kvæernerbyen) eller 34 (Ekeberg/Tåsen). Fra Torshov går det trikk nr. 11, nr. 12 og nr. 18, samt T-bane fra Nydalen eller Storo Stasjon. I tillegg går Flybussen til Gardermoen fra Arendalsgata, Torshov og Torshovparken.

Innhold

BYGGEMÅTE

Boligblokk fundamentert med såle til antatt faste masser. Bærende konstruksjoner i betong og teglstein. Fasader med tegkstein. Saltak med sperrekonstruksjon tekket med takstein.

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

PRIMÆRROM

Primærrom: 51 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 59 kvm

BODER

I tillegg til leilighetens arealer disponerer boligen 2 bodere:

- 1 bod på ca. 2² på loftet
- 1 bod på ca. 6 m² i kjelleren

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2:

TG2 AAVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Årstall: 1987.

Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

- Vinduene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak:

- Tid for utskifting nærmer seg med tanke på alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest/ sydvest-ventd balkong i

betongkonstruksjon. Oppmålt til ca 3m². Årstall: 2010. Kilde: Info fra sameie/borettslag.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak:

- Det gjøres oppmerksom på noe lavere høyde enn dagens krav.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt i stuen og i entré.

Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Ikke mulig å konstatere i sluket. Årstall: 2004.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det mangler rørmansjett for rørene under servantskapet. Mulig det er støpt igjen litt lenger nede, men optimalt sett bør disse være ført opp over ferdig gulv.

- Det er ikke membran i rørkasse.

Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved lekkasje i rørkasse vil det være fare for vannskade. Det bør vurderes tiltak.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det

eventuelt kan gjennomføres.

Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer. Ny radiator i kjøkken i 2014. Nyere type i stuen. Original i soverom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Gjelder original radiator og røranlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

Spørsmål til eier:

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- Ukjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ukjent.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja. Det finnes på el.arbeider utført i regi av meg.

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ja.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei.

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei.

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank.

- Nei.

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

- Nei.

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å

fjerne kapslinger?

- Nei.

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

- Ja.

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja. Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger fullverdig dokumentasjon.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Dørene fungerer fint, men har noe aldersrelatert slitasje.

Tiltak:

- Skiftes ved behov. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger uattestert "ekspedisjonsdokument" på bygget datert 1936.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering våtrom datert 2005.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten blir oppvarmet via radiatorer og varmekabler på baderomsgulvet.

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 3100 kWh i 2023. Forbruk vil variere fra husholdning til husholdning.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter C

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. Det betales i dag ikke eiendomsskatt på denne boligen, men ved endring i

formuesverdien kan det utløse eiendomsskatt. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 891,- pr.mnd.

Varmtvann, fyring, internett, felles bygningsforsikring, vaktmester, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel og nedbetaling av fellesgjeld.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader, innboforsikring og strøm.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har følgende lån:

Lånenr.: OBOS03-98207694983

Type lån: Annuitetslån

Restssaldo: 10 389 582,-

Restløpetid 10 år og 10 mnd

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rentesats per 27.05.2024: 5.59%

Lånenr.: OBOS06-9820799864

Type lån: Annuitetslån

Restssaldo: 39.785.398,-

Restløpetid 21 år og 7 mnd

Terminer per år: 12

Avdragsfrihet til og med 01.07.2027

Type rente: Flytende

Rentesats per 27.05.2024: 5.59%

Lånenr.: OBOS07-98208041339

Type lån: Annuitetslån

Restssaldo: 370.088,-

Restløpetid: 9 år og 5 mnd

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rentesats per 27.05.2024: 5.59%

Borettslaget har ett lån med avdragsfrihet frem til 01.07.2027 (Lånenr. OBOS06). Det fremkommer i meglerbrevet mottatt fra forretningsfører den 27.05.2024 at estimert endring etter avdragsfrihet en økning på felleskostnadene på kr. 363. Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Driftsinntekter for 2023 er på kr 12 151 802,- og driftskostnader på kr 7 593 051,-. Dette gir et årsresultat med overskudd på kr 2 412 383,-.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF SKADEFORSIKRING Polisennummer: 881140

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 262 598,- Som sekundærbolig Kr. 4 797 872,-

BORETTSLAG

Borettslag: Myrahagen Borettslag,

Borettslaget består av 180 andelsleiligheter. Myrahagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376457, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

VAKTMESTER

Vaktmester Andersen er Myrahagens vaktmester og befinner seg i borettslaget fast 2 dager i uken og ellers ved behov. Brøyting og gressplenklipping blir utført av profesjonelle underleverandører av Vaktmester Andersen.

BARNEVOGNSBOD

Da det er forbudt å oppbevare barnevogner i oppgangene på grunn av brannsikkerheten, har styret tilrettelagt for at barnevogner kan oppbevares i en bod utenfor bakblokken (16J). Koden til låsen fås ved henvendelse til styret.

BRANNALARMANLEGGET

Borettslaget har installert automatisk brannalarm. I hver leilighet er det en detektor, som er koplet opp mot det sentrale brannalarmanlegget. Det henger bruksanvisninger ved siden av brannsentralene. Bruksanvisningen er også tilgjengelig på borettslaget sin hjemmeside. Faktura fra brannvesenet ved utløsning av falsk alarm belastes beboer.

VASKING

I 2023 ble trappeoppgangene samt trappen ned til kjelleren vasket hver uke i vinterhalvåret og hver 14. dag i sommerhalvåret.

SECURITAS

Borettslaget har en avtale med Securitas vaktsselskap. De patruljerer området i uniform, samt går gjennom kjellerne til ulike tidspunkt. Beboere kan bli stilt spørsmål av vekterne om å dokumentere at de har nøkler ned til kjelleren. Securitas kan også kontaktes av hver enkelt beboer, om det skulle være husbråk eller aktiviteter i borettslaget som vekker grunn til bekymring. Det er ingen ekstra kostnader for borettslaget eller den enkelte beboer å kontakte Securitas utover avtalte tjenester i avtalen, for eksempel ved husbråk eller lignende. Det er oppslag i alle oppgangene med nærmere informasjon om avtalen med Securitas og telefonnummer til deres vaktssentral.

STYRETS ARBEID

Radiatorventiler

Det ble skiftet radiatorventiler hos flere av beboerne da disse enten ikke virket eller hadde røket (kalde ovner). Styret formidlet kontakt med borettslagets rørlegger, men hver enkelt beboer ble fakturert for arbeidet og delene. Årsaken til dette er at ansvaret for at radiatorene og ventilene virker, ligger hos den enkelte beboer.

Sykkelskur

Nytt flott sykkelskur kom på plass mellom midt-og bakblokken. Samt 2 sett med sykkelstativer utenfor bod og ved kortende 16 J.

Ventilasjon leiligheter

Det ble gjennomført rens av ventilasjonen i alle leiligheter. Dette var første gang blitt gjort og det var et stort behov for det.

Uteområde

Det har vært flere smådugnader igjennom året som fikk gjennomført blant annet beskjæring av mindre trær, samt rydding rundt på uteområdet. Det ble også gjort en beskjæring på senhøsten av alle de største trærne på området. Det ble plantet hekk hele veien langs Bentsebrugata og Sandakerveien. Samt plantet små frukt- og andre trær rundt på området.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

- 2023: Plantet hekk hele langs Bentsebrugata og Sandakerveien
- 2023: Beskjæring av alle trærne
- 2023: Rens av ventilasjonen i alle leiligheter
- 2023: Nytt sykkelskur og 2 sett med sykkelstativer utenfor bod og ved kortende 16 J
- 2022: Skifte av ventiler i alle kjellere, samt oppgradering av ventiler/rør i fyrrommet
- 2022: Nytt tak (takstein, nedløpsrør, renner etc)
- 2021: Nye inngangsdører, låssystem og calling anlegg
- 2021: Nye LED lamper på loft
- 2020: Isolering av varmtvann- og sirkulasjonledninger i alle kjellerne
- 2020: Nye LED lamper i oppganger, fyrrom, vaskeri og utelamper over inngangene
- 2020: Ny asfalt og ny kum ved 16 G
- 2020: Ny kjellertrapp i fyrrommet
- 2019-2020: Ny varmeløsning, bergvarme med tørrkjele og bioolje
- 2019: Nedgravd avfallsløsning
- 2019: Større utskiftninger av rør, ventiler etc i fyrrommet
- 2019: Nye kulverter mellom alle blokkene ut fra fyrrommet
- 2017-2018: Utvendig drenering og omlegging av vann-og kloakkledninger
- 2017: Utskifting av gamle varmtvannsrør, samt blandeventil til varmtvannet i fyrhus
- 2017: Byttet elkjele i fyrhus
- 2017: Byttet sirkulasjonspumpe i fyrhus
- 2017: Bytte av underfordeler, målerskap og nytt sikringskap fyrhus
- 2016: Innstallert brannslanger alle leiligheter, bytte av brannslukkere i fellesareal

- 2015: Skifte av overvannsrør i bakken grunnet lekkasje, utenfor fyrhuset
- 2015: Nye rør i gulvet i 16 D-F og 16 G-J og nye grener
- 2014: Ca 60 meter store og små rør skiftet i fyrhuset, samt bytte alle stoppekraner
- 2014: Nye rør i gulvet i 16 A-C og nye grener
- 2014: Skifte av flere kloakk- og overvannsrør i bakken grunnet vannlekkasje
- 2013: Oppgradering inngangspartier i 16 blokkene
- 2012: Bytte av ekspansjonsrør i fyrhuset
- 2012: Maling av samtlige vinduer, samt dører på endebalkonger
- 2011: Utskifting av varmt- og kaldtvannsledninger kjeller i alle blokker
- 2011: Utskifting av sirkulasjonsledninger kjeller i alle blokker
- 2011: Utskifting av sirkulasjonspumper i fyrhuset
- 2011: Rens og kontroll av glassfiberoljetank
- 2010: Nytt brannalarmanlegg samt nye branndører i kjeller i 18 blokk
- 2010: Skiftet brenner til fyrkjeler
- 2010: Bygging av balkonger samt rehabilitering av eksisterende
- 2006: Oppussing av oppganger
- 2006: Bytte av inngangsdører til leilighetene
- 2004: Våtromsrehabilitering
- 2001: Nytt dørtelefonanlegg
- 2001: Rehabilitering av to vaskerier og fellesrom
- 2000-2001: Skiftet brennere og fyrkjeler
- 1999: Nytt kabelanlegg m/internett fra UPC
- 1998: Styrerom i 16A til hybelleilighet
- 1998: Nytt lysanlegg
- 1998: Butikk i 16A til kontor
- 1997: Utbedring av vaskeriene
- 1996: Nytt el. anlegg i hele borettslaget
- 1996: Beising av vinduer utvendig
- 1995-1996: Oppussing av brannbalkonger
- 1994: Oppussing av trappeoppgang
- 1991: Nye baderoms- og trappegangsvinduer. Påbudt brannsikringsutstyr til leilighetene
- 1988-1989: Skiftet inngangsdører og vindfang. Nye tak, takrenner og nedløp
- 1987: Skiftet vinduer og balkongdører
- 1986: Kjøp av tomt

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

FORKJØPSRETT

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Borettslaget har en avtale med Telia som er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

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

DIVERSE

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha

gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

1937/405316-1/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/510010-1/105 OBL. NY TGL ETTER FRISTEN

BELØP: NOK 96.450

PANTHAVER:Oslo Bolig Og Sparelag Al

Lnr: 1087017

OPPR TGL DBNR 5627 1938

1987/86808-1/105 PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1987/72316-1/105

1986/43074-2/105 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/10476-1/105 FELLES PANTEDOK BOR.INNSK

BELØP: NOK 439.450

PANTHAVER:Oslo Bolig Og Sparelag

Lnr: 1087116

Mortifikasjonssak pågår, sak 04-053765TVI.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/84380-1/105 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 PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2004/40028-1/105

2018/758169-1/200 PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 23.830.000

PANTHAVER:OBOS-BANKEN AS

Org.nr: 911986884

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2022/115194-1/200 PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 41.543.113

PANTHAVER:OBOS-BANKEN AS

Org.nr: 911986884

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2023/1114539-1/200 PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 400.000

PANTHAVER:OBOS-BANKEN AS

Org.nr: 911986884

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

UTLEIE

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett.

REGULERING

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255 kan sees hos megler.

Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

Pågående saker:

* Bentsebrugata 15 - 19 - Påbygg en etasje med uteoppholdsareal på tak. Saksnummer: 202451896. Det foreligger en søknad på rammetillatelse mottatt av plan og bygg den 19.03.2024.

Gustav Holding AS har en evigvarende utbyggingsrett til eiendommen gnr. 224 og bnr. 64 i Oslo kommune. Denne erklæringen gir en rett, men ikke plikt til å bygge på en eller flere etasjer på eksisterende boligblokker på eiendommen og derved opprette nye seksjoner, tilleggsdeler og fellesarealer på eiendommen.

Selger opplyser at det har blitt gjort oppmerksom på at utbygger har søkt til plan og bygningsetaten om å bygge på femte etasje på bygg nr. 19. Dersom det mot formodning skulle bli godkjent så vil takparseller reetableres på nytt tak.

* Bentsebrugata 13 - 19 - Sandakerveien 46 - Endring av felles

tilknytningspunkt for spillvann, plugging/omlegging/tilkobling. Saksnummer 202204347. Tillatelse til tiltaket ble gitt den 27.06.2022. Tiltaket omfatter omlegging og endring av tilkoblingspunktet av felles stikkledning for spillvann i forbindelse med brudd av eksisterende spillvannsledning under bygningen. Plugging av eksisterende spillvannsledning som ikke er i bruk.

* Sandakerveien 52 - Bruksendring av bygg til hotell og bevertning, samt riving av garasje og oppføring av en paviljong. Saksnummer 202300649. Rammetillatelse ble gitt den 16.03.2023. Søknaden omfatter en bruksendring av bygg B fra bolig og kontor til hotell og bygg C fra fabrikk til hotell. Eksisterende garasje søkes revet og erstattet av en paviljong som skal benyttes til uteservering. Bruksarealet endres ikke med tiltaket. Det skal etableres 8 hotellrom i hovedbygningen og 13 hotellrom i Vekefabrikken. Det skal være bevertning i 1.etasje i hovedbygningen, det skal også etableres et kjøkken i 1.etasje i Vekefabrikken. Det søkes om å etablere uteservering på et areal på ca. 30m2 utenfor fasade sør-vest og ca. 60m2 på plassen mellom hovedbygningen og Vekefabrikken.

* Sandakerveien 35 - 37 - Oppføring boligblokk - Tidligere eiendomsadresse: Sandakerveien 33 C. Saksnummer 202011292. Det er gitt rammetillatelse den 11.06.2021 og igangsettingstillatelse nr. 4 den 13.02.2024. Søknaden gjelder oppføring av boligblokk med parkeringskjeller, samt opparbeidelse av tilhørende utearealer. Tiltaket er lokalisert på Torshov i Bydel Sagene. Det er gitt igangsettelses tillatelse på tiltaket. Det er søkt om 45 leiligheter fordelt på 6.etasjer. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202011292>.

* På den nærliggende tomten i Treschows gate 16, tomten mellom Lilleborg og Bentsebrua (GNR. 222, BNR. 193), bygges det ny ungdomsskole. Skolen planlegges ferdigstilt i 2024. I forbindelse med bygging av skolen, pågår det veiarbeid av Oslo kommune i krysset Bentsebrugata/Arendalsgata nederst i Treschows gate. Selve veien som utbedres går fra Bentsebrugata til Ålesundgata. Det blir utbedret vei med opphøyd sykkelfelt, fortau, grøntrabatter og gatelys. Selve veien planlegges ferdigstilt i 2024. Se saksnummer 201310047, 202017220, 202000671 og 202102425 på plan og bygg sine hjemmesider, eller kontakt megler ved spørsmål.

* Myra 3 - Rehabilitering av eksisterende bygningsmasse - Den tysk-norske skole. Saksnummer 202305310. Det er gitt rammetillatelse den 16.06.2023 og igangsettingstillatelse 1, 2, 3 og 4 (17.04.2024). I samsvar med vedtatt reguleringsplan for Myra 1 m.fl. søkes det om tillatelser for de bygningsmessige tiltakene knyttet til etablering av Den tysk-norske skolen i Oslo på eiendommen. De bygningsmessige tiltakene omfatter riving av eksisterende garasje/lager, oppføring av et nytt skolebygg, opparbeidelse av utearealer og bruksendring og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse. Tiltakene søkes om og behandles i tre forskjellige saker, men sakene må likevel ses i sammenheng med hverandre. Tiltaket som behandles i denne saken omhandler bruksendring fra kontorer med mer til barneskole, rehabilitering av eksisterende bygningsmasse og etablering av et

tilbygg som skal bli inngangspartiet til bygget. Lokalene som bruksendres er oppgitt å ha et bruksareal på 2980 m², mens det nye tilbygget har et bruksareal på 42 m². Samlet bruksareal for tiltaket er oppgitt å være 3113 m². Søknad om riving av eksisterende garasje/lager på eiendommen behandles i vår sak nr. 202302728. Søknad om etablering av nybygg på eiendommen behandles i vår sak nr. 202305312.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 650 000,- (Prisantydning)

kr 304 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 954 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

kr 9 481,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 963 481,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 971 731,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.5 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 954 000,-) (Kr.55 800)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Tinglysing sikringspant borettslag (Kr.440)

Innhenting av servitutter (per stk) (Kr.172)

Eierskiftegebyr selger (Kr.3 685)

Kommunale opplysninger, søk eiendomsregister og elektronisk signering (Kr.2 890)

Visninger 2 stk. (Kr.6 800)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.4 900)

Markedspakke 1 (Kr.19 900)

Oppgjør (Kr.6 500)

Totalt kr. (Kr.121 487)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

15-24-0154

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det

du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE

eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS
EIE Ullevål & Sagene
Org. nr: 989734598
Maridalsveien 154 A
0461 Oslo
Tlf: 22 02 11 60

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner Jacob Santiago Salvesen

SAKSBEHANDLERE

Jacob Santiago Salvesen
EIE Ullevål & Sagene
Eiendomsmegler | Salgsleder | Partner
Mob: 45 51 23 55 / E-post: jsa@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

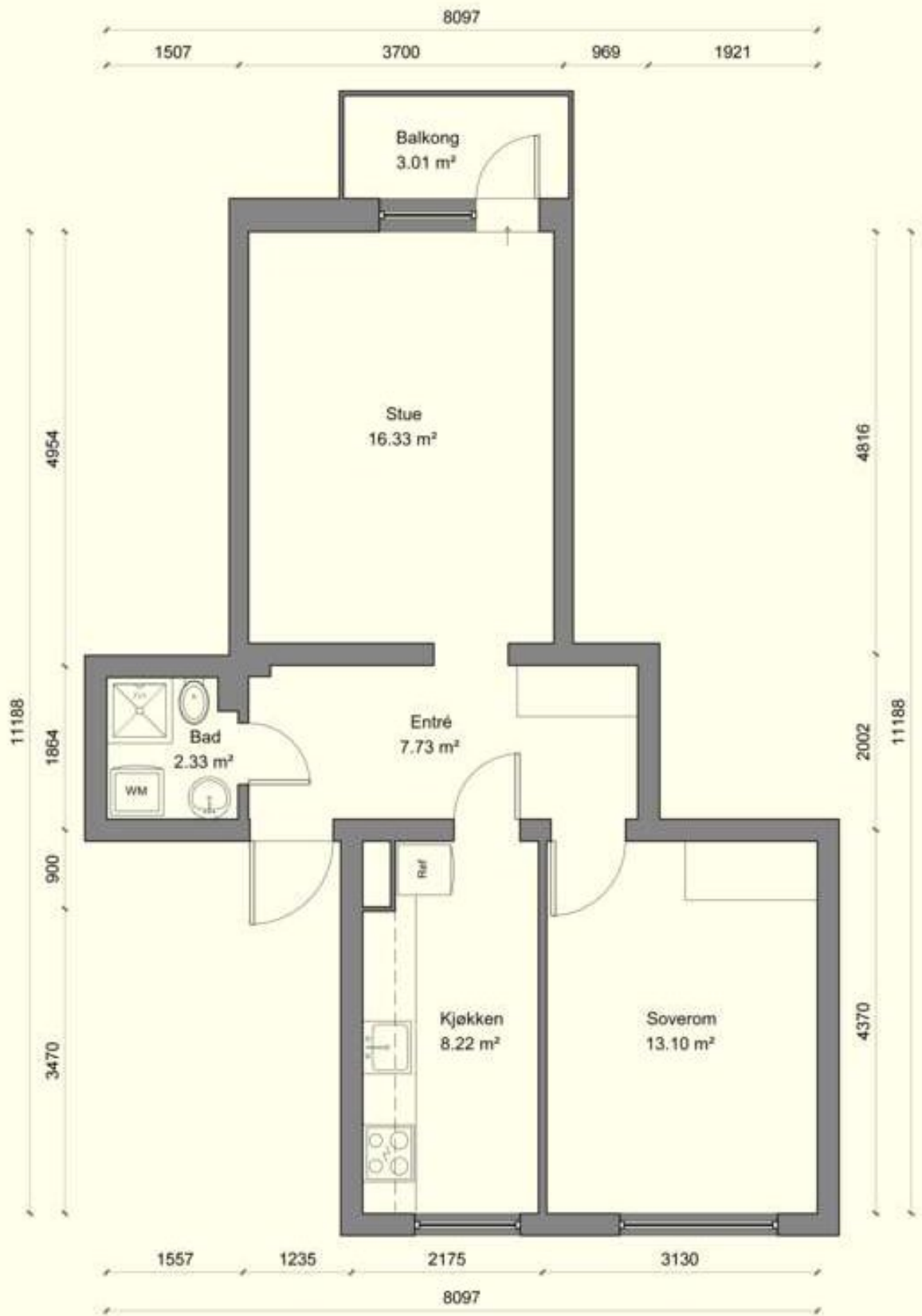
EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?









Bentsebrugata 16G

5.Etasje



































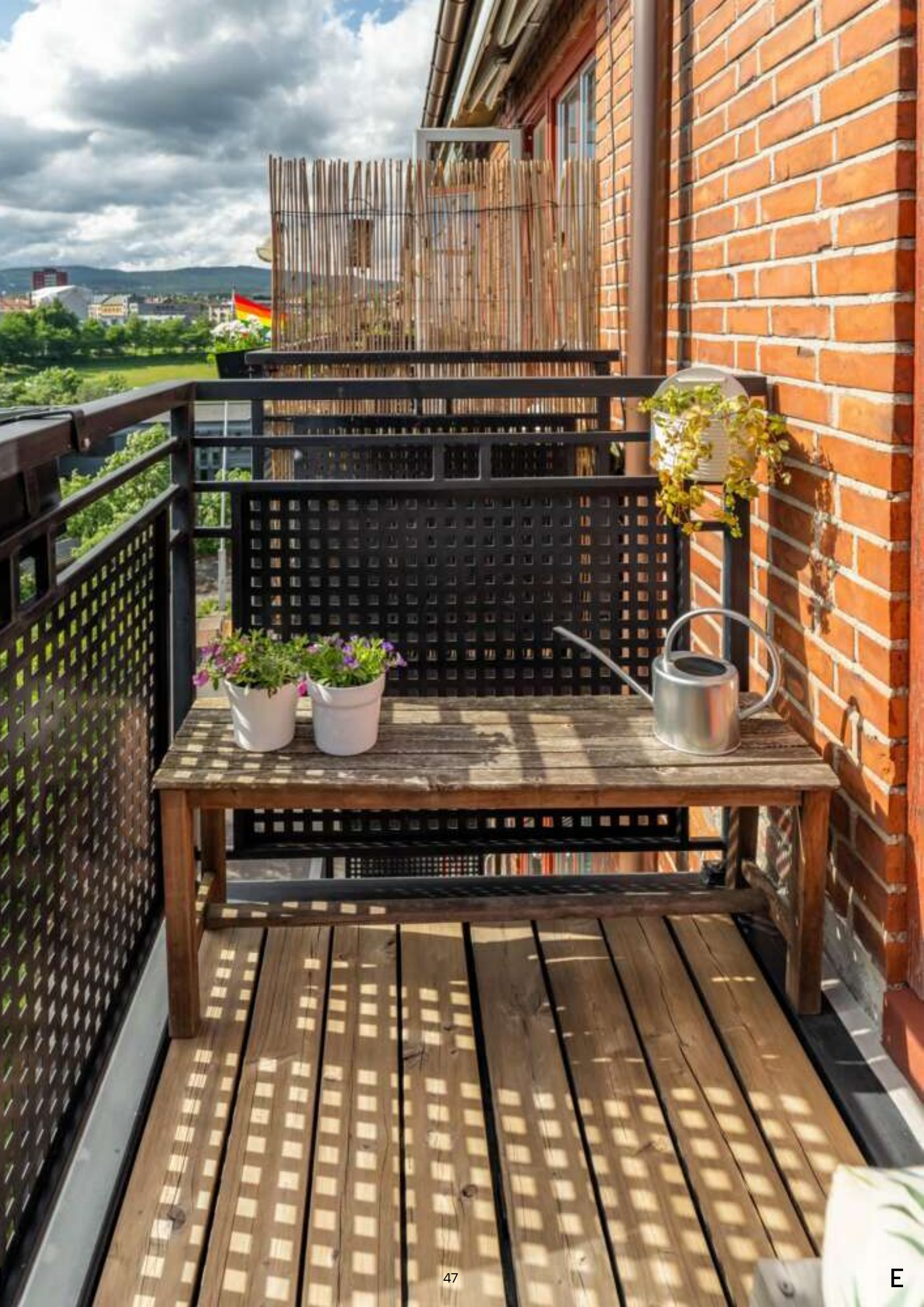




























EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no



WILLIAM MORRIS























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com







Hertsebruggetan













Wrangler, Mustang Sale

ly JEANS & FLOWERS









REMA 1000 7-23
lördag 8-21

Torshov Torg



vitusapotek+

Bionetti

MYRIENS VERKSTED

Sandakerveien 24 C/D

35 22 35

Kvin
KARROT MYREN

MYRENS
SPORTSSENTER

TREN
GRATIS

1. AUGUST















BI

T



BI





INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

📍 Bentsebrugata 16 G, 0476 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 29

Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 03.06.2024

Rapportdato: 05.06.2024

Oppdragsnr.: 18554-1584

Referansennummer: UY2457

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf

Uavhengig Takstingeniør

cbk@taksthuset.no

920 34 854



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, aneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med såle til antatt faste masser. Bærende konstruksjoner i betong og teglstein. Fasader med tegkstein. Saltak med sperrekonstruksjon tekket med takstein.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

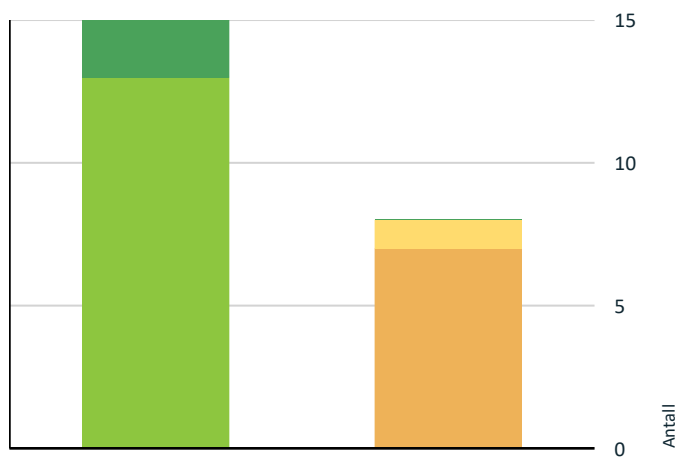
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tilsendt av megler

Sammendrag av boligens tilstand

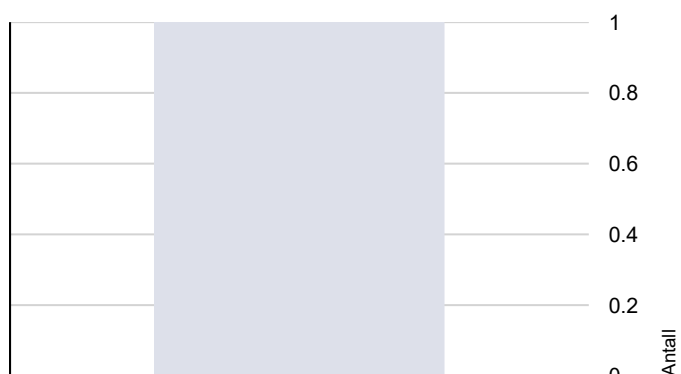
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene fungerer fint, men det gjøres oppmerksom på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tid for utskifting nærmer seg med tanke på alder.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



Dører - 2

Laminert inngangsdør.

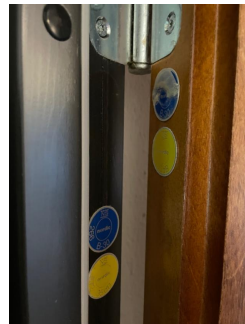
Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Laminært inngangsdør



Brann- og lydklassifisert

TE1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



TE2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til vest/ sydvest-vendt balkong i betongkonstruksjon. Oppmålt til ca 3m².

Årstall: 2010

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på noe lavere høyde enn dagens krav.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Noe lavt gelender



Trenger noe utvendig overflatebehandling på enkelte plasser

INNVENDIG

TE 1 Overflater

3-stavs eikeparkett i stue og i soverom. Laminatfliser i entré og i kjøkken. Flislagt gulv i bad.

Vegger med malte slette overflater. En vegg i entré med teglsteinsvegg. Flislagte vegger i badet.

Himlinger med malte flater.

TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt i stuen og i entré.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fungerer fint, men har noe aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skiftes ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Finerte innerdører



Noe slitasje påvist

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser om at badene ble pusset opp i regi av borettslaget i 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

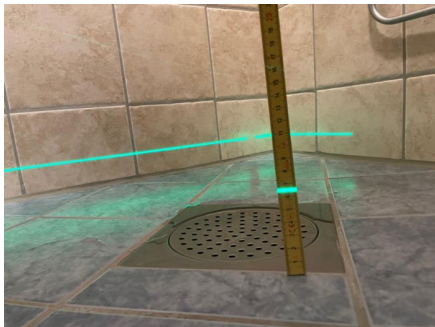
Årstall: 2004

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Årstall: 2004



Godt fall fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Ikke mulig å konstatere i sluket.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det mangler rørmansjett for rørene under servantskapet. Mulig det er støpt igjen litt lenger nede, men optimalt sett bør disse være ført opp over ferdig gulv.

Det er ikke membran i rørkasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved lekkasje i rørkasse vil det være fare for vannskade. Det bør vurderes tiltak.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004

5. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

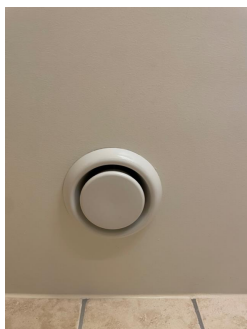
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



Naturlig avtrekk

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger). Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murvegger).

Det er utført enkle fuktsøk på tilgjengelige områder uten påvist utslag.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med finerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og

Tilstandsrapport

nedfelt induksjon koketopp. Takhøye overskap.

Årstall: 2013



Oversiktsbilde

5. ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter og naturlig felles forsert avtrekk fra ventil montert på ventilasjonssjakt.

Årstall: 2013



Kullfilter ventilator



Naturlig forsert avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og åpne forkrommete rør i badet. Rør trolig fra da badet ble pusset opp i 2004.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2004

Tilstandsrapport



Stoppekraner bak luke i kasse badet. Funksjonstestet.

TE 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Rør trolig fra da badet ble pusset opp i 2004.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstill: 2004

TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduene.

TE 2 Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet av radiatorer.

Ny radiator i kjøkken i 2014. Nyere type i stuen. Original i soverom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Gjelder original radiator og røranlegget.

Tilstandsrapport



TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det finnes på el. arbeider utført i regi av meg.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

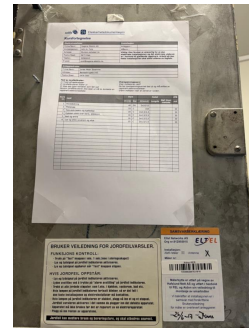
Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales på generelt grunnlag en el. sjekk av el. anlegget når det finnes lite kjennskap til og/ eller det ikke foreligger fullverdig dokumentasjon.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt slukkeapparat
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Felles røykvarslingsanlegg

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

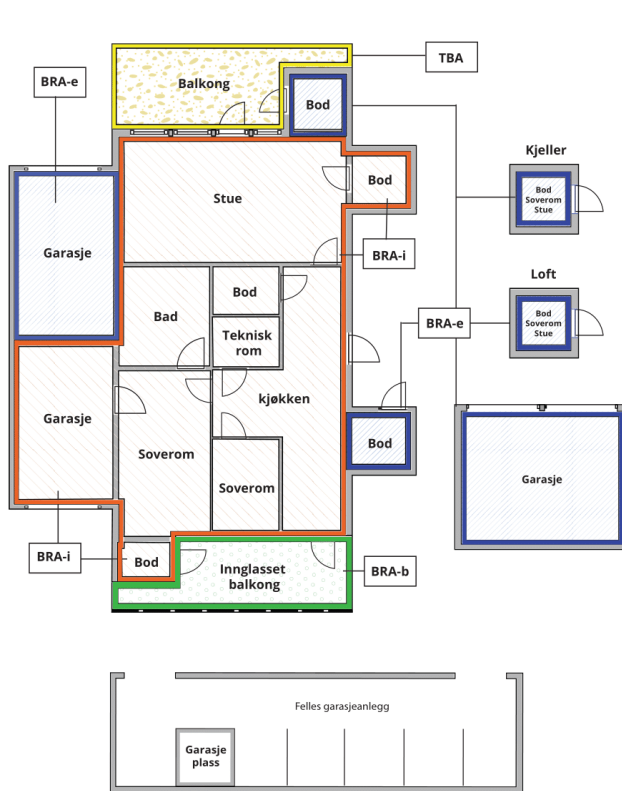
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Ekstern bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 5. etasje | 51 | | | 51 | 3 | | 51 |
| Kjeller | | 6 | | 6 | | | 6 |
| Loft | | 2 | | 2 | | | 2 |
| SUM | 51 | 8 | | | 3 | | 59 |
| SUM BRA | 59 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 5. etasje | Stue , Soverom , Entré , Bad , Kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |
| Loft | | Bod | |

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Takhøyde i stuen er målt til 2,65 meter.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder og 1 loftsbod. Bodene er merket med nr. 502.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tilsendt av megler

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Byggemetode og tekniske krav til bygg var annerledes ved oppføringen enn de er i dag. I mange tilfeller er dagens tekniske krav ikke oppfylt fullt ut og det vil da være sannsynlig at dagens krav ikke er tilfredstilt.

Ingen åpenbare synlige avvik, men slike arbeider er vanskelig å ettergå da de ofte er skjult i konstruksjoner.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 51 | 0 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------------|---------------|
| 03.6.2024 | Christian Blom Kjerulf | Takstingeniør |
| | Jonas Meier Strømme | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 225 | 29 | | 0 | 3368.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Bentsebrugata 16 G

Hjemmelshaver

Myrahagen Borettslag

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 502/MYRAHAGEN BORETTSLAG | 950376457 | 502 | Obos | Strømme Jonas Meier |

Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|--------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 34 | 2 600 | 32 543 31.12.2023 | 304 000 01.05.2024 |

Kommentar

Opplysninger innhentes fra brev fra forretningsfører tilsendt av megler pr. mail.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt med bl.a plen, prydbusker asfalterte internveier til oppgangene.

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|----------|------|----------------|--------------|
| If Skadeforsikring | 881140 | | | |
| Kommentar Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler. | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|-----------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | Tilsendt av megler pr. mail. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Eier | | Eier som viste og ga opplysninger | Ikke gjennomgått | 0 | Nei |
| Norges Eiendommer | | Info om tomteareal o.l. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Tegninger | | Tilsendt av megler pr. mail. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Forretningsfører | | | Ikke gjennomgått | 0 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ2457>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|-----------------------------------|-------------|
| Meglerfirma | Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS | Oppdragsnr. | 15240154 |
| Adresse | Bentsebrugata 16G | | |
| Postnr. | 0476 | Sted | Oslo |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | |
| Når kjøpte du boligen? | 2012 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 11 år 5 mnd |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | If Skadeforsikring | Polise/avtalensr | 881140 |
| Selger 1 Fornavn | Jonas Meier | Etternavn | Strømme |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Byttet overskap og hengt opp hylle på badet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Proff rørlegger AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bytte av radiator på kjøkkenet i 2014

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Sett et par skjeggkre på badet

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

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Adamstuen Blikkenslageri AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Nytt tak og nye piper i alle blokkene i borettslaget mellom februar og oktober 2022

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Elektropluss, Sagene Elektro AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Elektropluss la nye kurser og installerte stikkontakter og lys i forbindelse med nytt kjøkken i 2014. Sagene Elektro AS byttet lys på kjøkkenet, jordet en taklampe i gangen, kontrollerte en stikkontakt i gangen, dekket en veggboкс på soverommet og oppdaterte kursfortegnelsen i sikringsskapet i 2024.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenninganlegg)?

Nei Ja Kommentar Ja, fra både Elektropluss og Sagene Elektro AS

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

Nei Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Det finnes en løpende vedlikeholdsplan for borettslaget, men jeg er ikke kjent med endringer i felleskostnader i forbindelse med fremtidig vedlikehold.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

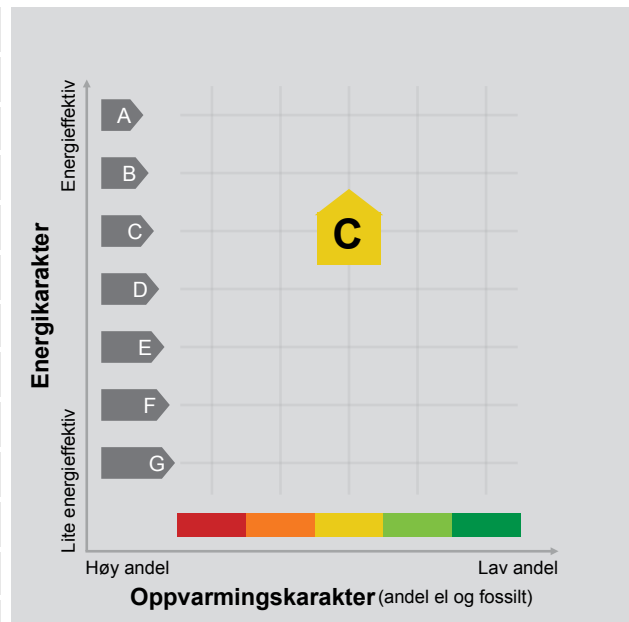
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|---|
| Adresse | Bentsebrugata 16G |
| Postnummer | 0476 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 225 |
| Bruksnummer | 29 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80554230 |
| Bruksenhetsnummer | H0502 |
| Merkenummer | 34f15a41-25e1-4178-a19b-321f02ffb138 |
| Dato | 28.05.2024 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING |



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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen

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 www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---------------------------------|--------------|
| 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.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bentsebrugata 16G
Postnummer: 0476
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0502
Dato: 28.05.2024 8:32:48
Energimerkenummer: 34f15a41-25e1-4178-a19b-321f02ffb138

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 225
Bruksnummer: 29
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80554230

| 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 m ² |
| Areal tak | 49 m ² |
| Areal gulv | 0 m ² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 14 m ² |
| Oppvarmet BRA | 47 m ² |
| Totalt BRA | 50 m ² |
| Oppvarmet luftvolum | 113 m ³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,40 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for tak | 0,47 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 2,11 W/(m ² ·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 29,0 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,10 W/(m ² ·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 236,4 Wh/(m ² ·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m ³ /(m ² ·h) |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 208 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m ² |

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/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m ² |
| 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 årgjennomsnittlige 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 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,90 |
| Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,43 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

Andeler og årgjennomsnittlige 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 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

Andeler og årgjennomsnittlige 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 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

Andeler og årgjennomsnittlige 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 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,90 |

Andeler og årgjennomsnittlige 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 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

Andeler og årgjennomsnittlige 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 |

| |
|--|
| Henvvisning 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 |
| Navn person | Flerbruker |

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

| | |
|-------------------------|--------------|
| Romoppvarming | 156,6 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 |
| Totalt NettoEnergibehov | 221,6 kWh/år |

| | |
|--|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 6 335 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 134,78 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 4 490 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 134,78 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 6 335 kWh/år |

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

| | |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm ³ /år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

Beregnet levert energi ved normalklima

| | |
|------------------|--------------|
| Elektrisitet | 6 335 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 6 335 kWh/år |

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 47,6 % |
|--------------------------------------|--------|



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

16. april 2024 kl. 19:00, 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. Disponering av parkeringsplasser
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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

Til å føre protokoll velges Marie Rygh og som protokollvitne velges Are Valle Skjelvan og Gunn Berit Pedersen

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. Årsrapport 23.pdf
-

Sak 6

Disponering av parkeringsplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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.

Styrets kommentar: Borettslagets fire parkeringsplasser stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Fysisk endring skjer når nytt styre har blitt registrert i Brønnøysund og kan overta fra tidligere styre. Inntil overtagelsesmøte er klart så må sittende styre fortsette å drifte borettslaget på en forsvarlig måte som for eksempel å håndtere fakturaer og eventuelle akutte hendelser som må tas tak i. Samt at parkeringsplassene beholdes inntil overtagelsesmøte er gjennomført.

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.

Styrets kommentar: *Vi har ikke funnet noen som ønsker å administrere et bookingsystem for kun to korttidsplasser. Østlandske har en løsning som kanskje kan brukes som booking, men de anbefaler ikke det for kun to korttidsplasser. Må være første mann til mølla sier de. Et bookingsystem vil heller ikke ta høyde for om det fysisk står biler der som ikke har booket og hvem skal håndtere det å få fjernet biler som står der.*

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 langtidsparkering tilbys med en leieperiode på tre måneder, slik at plassene kan gjøres om til korttidsparkering dersom behovet for dette er større enn antatt.

Styrets kommentar: *Har innhentet tilbud fra Østlandske på to korttidsplasser da hørt med et annet selskap og liten interesse for å gi tilbud på utleie kun på to plasser og sette opp en løsning. Nytt styre må selv håndtere langtidsparkering da dette ikke håndteres av Østlandske og ved å leie ut selv kommer hele inntekten inn til borettslaget*

Tilbudet og kommentarer fra Østlandske parkering: *Det er krav om å installere en parkeringsautomat for å tilrettelegge for korttidsparkering. Jeg må ærlig innrømme at jeg har mine tvil angående lønnsomheten med kun to parkeringsplasser. Med tanke på at automaten alene koster 1 950 kr per måned, ser det ut til at det kan være utfordrende å generere tilstrekkelig inntekt med et så begrenset antall plasser.*

Jeg tror kanskje fire parkeringsplasser ville vært et mer forsvarlig antall i denne sammenhengen. Med flere plasser vil man ha større muligheter til å generere tilstrekkelig inntekt til å dekke kostnadene.

Jeg forstår at dere vurderer å bruke EasyPark som alternativ til en parkeringsautomat, men jeg må påpeke at dette er utenfor rammene av det som tillates i forskriftene. Vi må derfor finne en løsning som både oppfyller kravene til forskriftene og samtidig er økonomisk bærekraftig for oss.

Løsningen er å sette opp P-automat som koster 1 950 kr eks mva pr md, dersom automaten tjener nok så blir dette trukket fra inntekten, dersom den ikke omsetter for 1 950 kr blir dere fakturert. Jeg ser ingen annen løsning enn det for å tilby korttidsparkering.

I dag betales det ca kr 1 950 eks mva for patruljering og den kostnaden vil gå bort mot p-automatens kostnad på kr 1 950 eks mva pr md så omtrent opp i opp og en får med patruljeringen også.

Det må da settes opp en automat og EasyPark løsning. 20 % av inntektene på automaten og EasyPark går tilbake til Østlandske. De kr 1 950 eks mva vi betaler for automaten er direkte kostnader på automaten.

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

Styrets kommentar: *Vi har etterspurt tilbud, fått svar fra tre av fire, men ingen er interessert. Vi ser ikke at dette forslaget er noe vi kan fremme når det over er bestemt at det skal være to korttidsplasser og to langtidsplasser.*

· Bilkollektivet svarte følgende 24.01.24: *Vi setter pris på ditt innspill, og jeg sender dette videre til rette vedkommende hos oss. Dersom dette blir aktuelt, vil vi ta kontakt.*

Styret har ikke hørt noe mer.

· Hyre svarte følgende 24.01.24: *Vi er alltid på utkikk etter gode parkeringsplasser. Dersom du fyller ut dette skjemaet:*

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScevZRYZB5Im-pBUaWS5FcJIn66DfOfczWla9vOdh3sc9v4KA/viewform> vil parkeringsansvarlige følge deg opp dersom det er aktuelt ☐ Dette skjer vanligvis innen en måneds tid.

Skjema ble sendt inn og styret har ikke hørt noe mer

· Otto svarte følgende 23.01.24: Vi har sluttet å gå inn i slike avtaler da det har vist seg å ikke være økonomisk gunstig for oss. Det koster dessverre for mye til at vi kan leie parkering og sette ut en bil på lykke og fromme. Vi er helt avhengige av å ha en sikker inntekt for at en bil i det hele tatt skal gå i null. Så dette driver vi ikke med lenger dessverre. Har du hørt med Hyre eller get around? kanskje de er interessert?

· Zipcar svarte aldri

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar styrets kommentar til orientering. Det nye styret jobber videre med en løsning som ivaretar alle punktene over

Sak 7

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 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hilde Kveseth

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Rekdal Solberg
- Frode Igesund
- Liv Jorun Andenes
- Øyvind Normann

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ida Solli Belkhayati
- Tone Smith-Meyer

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i møtet
- Velges i møtet
- velges i møtet

Vedlegg

1. Valkomiteens innstilling.pdf

Sak 9

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
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------------|--------------------|
| Leder | Kirsten Gulbrandsen | Bentsebrugata 16 H |
| Styremedlem | Mattis Spieler Asp | Bentsebrugata 16 D |
| Styremedlem | Pål Bugge Haagenrud | Bentsebrugata 18 E |
| Styremedlem | Marthe Amalie Dalene Wærnes | Bentsebrugata 16 J |
| Varamedlem | Christine Anett Jarli | Bentsebrugata 18 B |
| Varamedlem | Gunhild Sæterlien | Bentsebrugata 18 C |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Kirsten Gulbrandsen Bentsebrugata 16 H

Varadelegert

Pål Bugge Haagenrud Bentsebrugata 18 E

Valgkomiteen

Kristina Bråten Bentsebrugata 18 D

Lisa Lindøe Bentsebrugata 18 A

Cecilie Marjatta Välinen Gladengveien 14 A

Kontaktinformasjon

Kontakt med styret

Styret har fast tidspunkt for henvendelser til styret på telefon 452 30 060 på onsdager mellom kl. 18-19.

Styret har også en mailadresse, styrerommet.no, som beboerne kan henvende seg på. Mailen blir hovedsakelig besvart en gang i uken. Ved hendelser utenom dette tidsrommet kan beboerne kontakte Vaktmester Andersens kontor på telefonnummer 22 38 92 92 mellom kl. 8.00 og 15.00 uten ekstrakostnader. Etter 15.00 og i helgene har Vaktmester Andersen en vakttelefon med utrykning på telefonnummer 90 91 37 31. Gjelder henvendelsen til vakttelefonen mindre og ikke akutte ting, vil beboerne få opplyst at de må betale kostnadene for utrykningen selv. Gjelder det akutte tilfeller som vann- og kloakk lekkasjer, strøm og varme er det borettslaget som bærer kostnaden. Oppslag om dette henger i alle oppganger, og på borettslagets hjemmeside:

<https://vibbo.no/myrahagen/tema/kontaktinfo-til-styret-vaktmester-og-securitas>.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Myrahagen Borettslag

Borettslaget består av 180 andelsleiligheter.

Myrahagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376457, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225 27 28 29 30

Første innflytting skjedde i 1938. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Myrahagen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Myrahagen Borettslag.

Lån

Myrahagen Borettslag har 3 lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 økte med 5,3%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Myrahagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrahagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettviseende 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, 12. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads '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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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 | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 3 117 132 | 2 753 606 | 3 117 132 | 5 401 657 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 2 412 383 | -9 560 389 | 3 115 501 | 602 720 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 99 298 | 155 250 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 14 | 293 941 | -365 810 | 0 | 0 |
| Red. annen langs. gjeld | | -22 500 | | | |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 18 | 390 000 | 39 785 398 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -732 604 | -29 649 957 | -300 000 | -750 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 16 | -154 854 | 0 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -1 139 | -966 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 2 284 525 | 363 526 | 2 815 501 | -147 280 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 5 401 656 | 3 117 132 | 5 932 633 | 5 254 377 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 6 610 223 | 4 770 579 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -1 208 567 | -1 653 447 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 5 401 656 | 3 117 132 | | |

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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 1 242 514 | 1 113 896 | 1 171 932 | 1 265 856 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 10 769 284 | 10 787 437 | 10 895 068 | 10 780 144 |
| Innbetalinger | | 0 | 660 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 140 004 | 111 720 | 0 | 201 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 12 151 802 | 12 013 713 | 12 067 000 | 12 247 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -33 840 | -53 580 | -33 840 | -39 480 |
| Styrehonorar | 5 | -240 000 | -240 000 | -240 000 | -280 000 |
| Avskrivninger | 14 | -99 298 | -155 250 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 625 | -12 000 | -9 585 | -12 000 |
| Andre honorarer | | 0 | -140 000 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -212 655 | -204 080 | -215 355 | -225 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -51 807 | -58 162 | -50 000 | -50 000 |
| Kontingenter | | -35 800 | -36 000 | -36 000 | -35 800 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 780 310 | -14 014 125 | -1 707 946 | -2 950 000 |
| Forsikringer | | -743 799 | -654 714 | -736 928 | -820 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 364 850 | -1 145 067 | -1 293 571 | -1 582 000 |
| Energi/fyring | | -1 455 394 | -1 744 164 | -1 400 000 | -1 200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -419 685 | -787 473 | -408 240 | -440 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -1 142 988 | -1 172 737 | -1 199 034 | -1 139 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -7 593 051 | -20 417 352 | -7 330 499 | -8 773 280 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 4 558 751 | -8 403 639 | 4 736 501 | 3 473 720 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 154 854 | 0 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 4 713 605 | -8 403 639 | 4 736 501 | 3 473 720 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 67 991 | 15 270 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -2 369 213 | -1 172 020 | -1 621 000 | -2 871 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -2 301 222 | -1 156 750 | -1 621 000 | -2 871 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 2 412 383 | -9 560 389 | 3 115 501 | 602 720 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra annen egenkapital | | 0 | -9 560 389 | | |
| Til annen egenkapital | | 2 412 383 | 0 | | |

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

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 21 502 049 | 21 502 049 |
| Tomt | | 899 510 | 899 510 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 508 251 | 901 490 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 78 332 | 193 942 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 22 988 142 | 23 496 991 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 584 402 | 90 027 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 8 873 | 14 220 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 902 952 | 3 801 973 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 4 113 996 | 864 359 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 6 610 223 | 4 770 579 |
| SUM EIENDELER | | 29 598 365 | 28 267 570 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 180 * 100 | | 18 000 | 18 000 |
| Annen egenkapital | 16, 17 | -22 992 353 | -25 404 736 |
| SUM EGENKAPITAL | | -22 974 353 | -25 386 736 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 50 848 475 | 51 345 933 |
| Borettsinnskudd | 19 | 430 450 | 430 450 |
| Annen langsiktig gjeld | 20 | 85 227 | 224 476 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 51 364 152 | 52 000 859 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 903 645 | 1 623 016 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 19 740 |
| Påløpte renter | | 243 588 | 10 691 |

| | | | |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| Påløpte avdrag | | 61 334 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 208 567 | 1 653 447 |

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 29 598 365 | 28 267 569 |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 21 | 66 648 113 | 66 248 113 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 11.03.2024

Styret i Myrahagen Borettslag

Kirsten Gulbrandsen/s/

Pål Bugge Haagenrud/s/

Mattis Spieler Asp/s/

Marthe Amalie Dalene Wærnes/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.

INNETEKTER

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 skattetrekkkonto 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 |
| Eiendomsskatt | 5 012 |
| Kapitalkost. lån 1 | 1 220 613 |
| Regulering lån 1 | 21 901 |
| Overført til kapitalkostnader | -1 242 514 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 10 784 948 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Leie kjellerrom | -11 500 |
| Forretningslokale | -4 164 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 10 769 284 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|--|----------------|
| Forretningslokale | 103 044 |
| Leie kjellerrom | 13 800 |
| Inntektsført depositum fra utleieforhold i 2015 med Sor Stiftelsen | 22 500 |
| Bodleie | 660 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 140 004 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -33 840 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -33 840 |

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 2022/2023, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 167, jf. noten om andre driftskostnader.

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 | -1 031 |
| Fornebu forvaltning | -32 876 |
| Thermoconsult AS | -10 864 |
| Brekke & Strand Akustikk AS | -7 036 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -51 807 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Resterende fakturering for sykkelbod som ble ferdigstilt i 2022 | -100 698 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -100 698 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -62 860 |
| Drift/vedlikehold VVS | -790 442 |
| Drift/vedlikehold elektro | -10 965 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -113 620 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -204 195 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -333 518 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -107 275 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -21 846 |
| Egenandel forsikring | -20 000 |
| Kostnader dugnader | -14 893 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 780 310 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -5 022 |
| Vann- og avløpsavgift | -797 689 |
| Feieavgift | -128 |
| Renovasjonsavgift | -562 012 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 364 850 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-----------|---------|
| Container | -20 826 |
|-----------|---------|

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -39 246 |
| Verktøy og redskaper | -2 368 |
| Driftsmateriell | -2 091 |
| Vaktmestertjenester | -259 426 |
| Vakthold | -288 428 |
| Renhold ved firmaer | -275 074 |
| Snørydding | -24 658 |
| Gressklipping | -167 566 |
| Andre fremmede tjenester | -18 229 |
| Trykksaker | -6 031 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 490 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -9 167 |
| Andre kontorkostnader | -4 533 |
| Telefon, annet | -12 069 |
| Kontingenter | -2 900 |
| Bank- og kortgebyr | -2 965 |
| Velferdskostnader | -5 922 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -1 142 988 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 17 215 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 50 776 |
| SUM FINANSINTEKTER | 67 991 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -517 313 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -1 845 067 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -6 833 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -2 369 213 |

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 | -381 508 | |
| Avskrevet i år | -95 377 | |
| | | 476 879 |
| Sykelbod med utestativer mellom 16F og 16J | | |
| Tilgang 2022 | 365 810 | |
| Mottatt tilskudd fra Oslo kommune og OBOS i 2023 | -293 941 | |
| Avskrevet tidligere | -36 581 | |
| Avskrevet i år | -3 921 | |
| | | 31 367 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 508 251 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -99 298 |

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Avregningskonto IN-lån | 8 873 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 8 873 |

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | -23 941 444 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 1 631 269 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 154 854 |
| Reduksjon EK fra IN | -819 032 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | -22 974 353 |

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. 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. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 23 år.

| | | |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2022 | -41 543 113 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 757 715 | |
| | | -39 785 398 |

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 10 år.

| | | |
|---------------------|----------|----------|
| Opprinnelig 2023 | -390 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 7 403 | |
| | | -382 597 |

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 24 år.

| | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2012 | -21 511 936 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 8 320 132 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 725 201 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 1 631 269 | |
| Nedbetalt i år, IN | 154 854 | |
| | | -10 680 480 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-50 848 475****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. Estimater 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, 121, 232, 232 | | 250 |
| 104, 104, 107, 107, 114, 114 | | 300 |
| 117, 117, 124, 124, 127, 127 | | 300 |
| 132, 132, 134, 134, 136, 136 | | 300 |
| 137, 137, 139, 139, 141, 141 | | 300 |
| 204, 204, 207, 207, 214, 214 | | 300 |
| 217, 217, 224, 224, 227, 227 | | 300 |
| 304, 304, 307, 307, 314, 314 | | 300 |
| 317, 317, 324, 324, 327, 327 | | 300 |
| 404, 404, 407, 407, 414, 414 | | 300 |
| 417, 417, 424, 424, 427, 427 | | 300 |
| 504, 504, 507, 507, 514, 514 | | 300 |
| 517, 517, 524, 524, 527, 527 | | 300 |
| 112, 112, 113, 113, 115, 115 | | 350 |
| 116, 116, 118, 118, 123, 123 | | 350 |
| 125, 125, 126, 126, 128, 128 | | 350 |
| 102, 102, 103, 103, 105, 105 | | 400 |
| | | 400 |
| 202, 202, 203, 203, 205, 205 | | 400 |
| 206, 206, 208, 208, 212, 212 | | 400 |
| 213, 213, 215, 215, 216, 216 | | 400 |
| 218, 218, 222, 222, 223, 223 | | 400 |
| 225, 225, 226, 226, 228, 228 | | 400 |
| 234, 234, 236, 236, 237, 237 | | 400 |
| 239, 239, 241, 241, 302, 302 | | 400 |
| 303, 303, 305, 305, 306, 306 | | 400 |
| 308, 308, 312, 312, 313, 313 | | 400 |
| 315, 315, 316, 316, 318, 318 | | 400 |
| 322, 322, 323, 323, 325, 325 | | 400 |
| 326, 326, 328, 328, 332, 332 | | 400 |

| | |
|------------------------------|-----|
| 334, 334, 336, 336, 337, 337 | 400 |
| 339, 339, 341, 341, 402, 402 | 400 |
| 403, 403, 405, 405, 406, 406 | 400 |
| 408, 408, 412, 412, 413, 413 | 400 |
| 415, 415, 416, 416, 418, 418 | 400 |
| 422, 422, 423, 423, 425, 425 | 400 |
| 426, 426, 428, 428, 432, 432 | 400 |
| 434, 434, 436, 436, 437, 437 | 400 |
| 439, 439, 441, 441, 502, 502 | 400 |
| 503, 503, 505, 505, 506, 506 | 400 |
| 508, 508, 512, 512, 513, 513 | 400 |
| 515, 515, 516, 516, 518, 518 | 400 |
| 522, 522, 523, 523, 525, 525 | 400 |
| 526, 526, 528, 528, 532, 532 | 400 |
| 534, 534, 536, 536, 537, 537 | 400 |
| 539, 539, 541, 541 | 400 |
| 101, 101, 111, 111, 131, 131 | 450 |
| 133, 133, 135, 135, 138, 138 | 450 |
| 140, 140, 142, 142, 201, 201 | 450 |
| 211, 211, 221, 221, 233, 233 | 450 |
| 235, 235, 238, 238, 240, 240 | 450 |
| 242, 242, 331, 331, 333, 333 | 450 |
| 335, 335, 338, 338, 340, 340 | 450 |
| 342, 342, 431, 431, 433, 433 | 450 |
| 435, 435, 438, 438, 440, 440 | 450 |
| 442, 442, 531, 531, 533, 533 | 450 |
| 535, 535, 538, 538, 540, 540 | 450 |
| 542, 542 | 450 |
| 301, 301, 311, 311, 321, 321 | 500 |
| 401, 401, 411, 411, 421, 421 | 500 |
| 501, 501, 511, 511, 521, 521 | 500 |
| 521, 521 | 500 |
| 231, 231 | 600 |

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 2002 | -3 900 |
| Opprinnelig 1938 | -426 550 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -430 450 |

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -76 227 |
| Andre innskudd | -9 000 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -85 227 |

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 430 450 |
| Pantelån | 50 848 475 |
| Påløpte avdrag | 61 334 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 967 091 |
| TOTALT | 52 307 350 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 21 502 049 |
| Tomt | 899 510 |
| TOTALT | 22 401 559 |

Generelt

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

HMS og internkontroll

Det ble gjennomført regelmessige HMS-kontroller av vaktmesteren i 2023 og de melder at det er oppdaget noen mindre uregelmessigheter. Disse blir utbedret fortløpende.

Vaktmester

Vaktmester Andersen er Myrahagens vaktmester og befinner seg i borettslaget fast 2 dager i uken og ellers ved behov. Brøyting og gressplenklipping blir utført av profesjonelle underleverandører av Vaktmester Andersen.

Parkering på tomten

Det å følge HMS-planen og opprettholde retningslinjer for å forebygge brann er et pågående viktig styrearbeid. Da det i en lengre periode har vært et problem med parkering på tomten, noe som har vært til hinder for utrykningskjøretøy har styret valgt å inngå en avtale med et firma ved navn Østlandske Parkering AS. Tjenesten koster kr 1250 pr md etter nye parkeringsforskrifter 2017.

De har fått i oppdrag å bøtelegge biler som står parkert mer enn 20 minutter. Det må alltid være aktivitet ved bilen. Ved ytterligere hinder kan kjøretøyet bli fjernet. Det er derfor viktig at beboere som har parkert for av-og-på lasting setter på nødblink og legger telefonnummeret synlig i frontruten, slik at Østlandske Parkering AS kan nå eieren av bilen.

Barnevognsbod

Da det er forbudt å oppbevare barnevogner i oppgangene på grunn av brannsikkerheten, har styret tilrettelagt for at barnevogner kan oppbevares i en bod utenfor bakblokken (16J). Koden til låsen fås ved henvendelse til styret.

Brannalarmanlegget

Borettslaget har installert automatisk brannalarm. I hver leilighet er det en detektor, som er koplet opp mot det sentrale brannalarmanlegget. Det henger bruksanvisninger ved siden av brannsentralene. Bruksanvisningen er også tilgjengelig på borettslaget sin hjemmeside. Faktura fra brannvesenet ved utløsning av falsk alarm belastes beboer.

Brannvernutstyr

Nytt brannalarmanlegg ble montert i alle leiligheter og fellesanlegg høsten 2010. Sentralene ble satt opp i 1 etg. i **16 B, 16 E, 16 H og 18 D**. Alle beboeres inngangsdør nøkkel passer også til brannsentralen i egen blokk.

Årlig kontroll av brannalarmanlegget ble sist gjennomført i november 2023. Borettslaget har vedlikeholdsavtale med Firesafe om vedlikehold av brannalarmsystemet.

Styret inngikk avtale med Firesafe i 2020 om brannteknisk tjenester hvor de har utarbeidet et brannverndokument for styret og borettslaget.

I november 2016 ble det installert brannslanger i alle leiligheter. Disse er plassert under kjøkkenvasken. Det vil bli kontroll hvert femte år av brannslangen. Grunnet pandemi har brannslangene ikke blitt sjekket i 2021. Brannslangene ble sjekket sammen med sjekk av branndetektorer i november-23. Det var noen beboere som etter sjekk hadde fjernet brannslangen eller ikke overholdt vedlikeholdsplikten av slangen. Styret minner om at det er brannslange som er valgt som brannslukningsutstyr i borettslaget og alle beboere har ansvar for at dette er på plass. I 2016 ble det også plassert ut nye brannslukningsapparater i fellesarealer.

Styret opplyser at det er hver enkelt andelseiers ansvar å påse at leilighetens utstyr til enhver tid er i orden. Dersom beboer finner at utstyret ikke er i orden, kan styret kontaktes. Batterier til røykvarslerne må kjøpes og byttes av beboer selv.

Styret har fått utarbeidet en evakueringsplan, som er plassert i hver oppgang i borettslaget. Styret oppfordrer alle om å sette seg inn i denne.

Vasking

I 2023 ble trappeoppgangene samt trappen ned til kjelleren vasket hver uke i vinterhalvåret og hver 14. dag i sommerhalvåret.

Kildesortering

Renovasjonsetaten gjør avfallsanalyser med jevne mellomrom. Alle oppfordres til å forbedre sin kildesortering. Gratis avfallsposer for mat (grønn) og plast (lilla) kan hentes gratis på feks Rema1000.

Forsikring

Myrahagen har forsikring hos IF Forsikring. Styret benytter forsikringsmegler iGAB AS Forsikringsmegler, som uavhengig innkjøper/veileder, samt megler.

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 881140. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret ved mail eller når det haster via telefon til Vaktemster Andersen.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen (samt eventuelt aldersfradrag) dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Som feks ikke overholdt nødvendig vedlikehold, holdt sluk åpne og forårsaket skade i leilighet under.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Innbrudd i egne lofts- og kjellerboder dekkes av beboeres egen innboforsikring.

IN-ordningen

I 2012 trådte IN-ordningen (ordning om individuell nedbetaling) i kraft og den gir beboerne muligheten til å nedbetale lån to ganger i året. Ønsker du å nedbetale eller mer informasjon kontakt OBOS direkte.

Securitas

Da borettslaget var plaget med innbrudd, inngikk styret en avtale med Securitas vaktsselskap i 2014. De patruljerer området i uniform, samt går gjennom kjellerne til ulike tidspunkt. Beboere kan bli stilt spørsmål av vekterne om å dokumentere at de har nøkler ned til kjelleren. Securitas kan også kontaktes av hver enkelt beboer, om det skulle være husbråk eller aktiviteter i borettslaget som vekker grunn til bekymring. Det er ingen ekstra kostnader for borettslaget eller den enkelte beboer å kontakte Securitas utover avtalte tjenester i avtalen, for eksempel ved husbråk eller lignende.

Det er oppslag i alle oppgangene med nærmere informasjon om vår avtale med Securitas og telefonnummer til deres vaktsentral.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating gjøres på Vibbo. <https://vibbo.no/myrahagen/min-bolig>

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Myrahagen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Avtale om oljeleveranse

Myrahagen Borettslag er tilsluttet OBOS' avtale med Circle K Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på telefon 92405050 eller 21906050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no. Ny kollektivavtale for levering av bredbånd/internett ble inngått fra 01.01.23. Se Vibbo for mer informasjon.

Styrets arbeid 2023

Siden forrige ordinære Generalforsamling har styret avholdt 5 møter.

Radiatorventiler

Det ble skiftet radiatorventiler hos flere av beboerne da disse enten ikke virket eller hadde røket (kalde ovner). Styret formidlet kontakt med borettslagets rørlegger, men hver enkelt beboer ble fakturert for arbeidet og delene. Årsaken til dette er at ansvaret for at radiatorene og ventilene virker, ligger hos den enkelte beboer.

Fyrrom

Gjort noen forbedringer, flere tiltak er igang i første kvartal 2024. De største sakene er nytt styringssystem, nytt tak over fyrrom, bytte av isolasjon.

Sykkelskur

Nytt flott sykkelskur kom på plass mellom midt-og bakblokken. Samt 2 sett med sykkelstativer utenfor bod og ved kortende 16 J.

Ventilasjon leiligheter

Det ble gjennomført rens av ventilasjonen i alle leiligheter. Dette var første gang blitt gjort og det var et stort behov for det.

Uteområde

Det har vært flere smådugnader igjennom året som fikk gjennomført blant annet beskjæring av mindre trær, samt rydding rundt på uteområdet. Det ble også gjort en beskjæring på senhøsten av alle de største trærne på området.

Det ble plantet hekk hele veien langs Bentsebrugata og Sandakerveien. Samt plantet små frukt- og andre trær rundt på området.

Utleielokalet

«The Studo» har vært leietager siden august 2020.

Dugnad

Dugnad mai: Ca 60 fremmøtte. Det ble ryddet på loft og kjeller, beskjært og ryddet på uteområdet, ryddet i sykkelbåser (ute og inne), vasket vinduer i oppgangene. Ble servert pizza og drikke etterpå.

| Årstall | Større vedlikehold og rehabilitering |
|-----------|---|
| 2023 | Plantet hekk hele langs Bentsebrugata og Sandakerveien |
| 2023 | Beskjæring av alle trærne |
| 2023 | Rens av ventilasjonen i alle leiligheter |
| 2023 | Nytt sykkelstur og 2 sett med sykkelstativer utenfor bod og ved kortende 16 J |
| 2022 | Skifte av ventiler i alle kjellere, samt oppgradering av ventiler/rør i fyrrommet |
| 2022 | Nytt tak (takstein, nedløpsrør, renner etc) |
| 2021 | Nye inngangsdører, låssystem og calling anlegg |
| 2021 | Nye LED lamper på loft |
| 2020 | Isolering av varmtvann- og sirkulasjonledninger i alle kjellerne |
| 2020 | Nye LED lamper i oppganger, fyrrom, vaskeri og utelamper over inngangene |
| 2020 | Ny asfalt og ny kum ved 16 G |
| 2020 | Ny kjellertrapp i fyrrommet |
| 2019-2020 | Ny varmeløsning, bergvarme med tørrkjele og bioolje |
| 2019 | Nedgravd avfallsløsning |
| 2019 | Større utskiftninger av rør, ventiler etc i fyrrommet |
| 2019 | Nye kulverter mellom alle blokkene ut fra fyrrommet |
| 2017-2018 | Utvending drenering og omlegging av vann-og kloakkledninger |
| 2017 | Utskifting av gamle varmtvannsrør, samt blandeventil til varmtvannet i fyrhus |
| 2017 | Byttet elkjele i fyrhus |
| 2017 | Byttet sirkulasjonspumpe i fyrhus |
| 2017 | Bytte av underfordeler, målerskap og nytt sikringsskap fyrhus |
| 2016 | Innstallert brannslanger alle leiligheter, bytte av brannslukkere i fellesareal |
| 2015 | Skifte av overvannsrør i bakken grunnet lekkasje, utenfor fyrhuset |
| 2015 | Nye rør i gulvet i 16 D-F og 16 G-J og nye grener |
| 2014 | Ca 60 meter store og små rør skiftet i fyrhuset, samt bytte alle stoppekraner |
| 2014 | Nye rør i gulvet i 16 A-C og nye grener |
| 2014 | Skifte av flere kloakk- og overvannsrør i bakken grunnet vannlekkasje |
| 2013 | Oppgradering inngangspartier i 16 blokkene |
| 2012 | Bytte av ekspansjonsrør i fyrhuset |
| 2012 | Maling av samtlige vinduer, samt dører på endebalkonger |
| 2011 | Utskifting av varmt- og kaldtvannsledninger kjeller i alle blokker |
| 2011 | Utskifting av sirkulasjonsledninger kjeller i alle blokker |
| 2011 | Utskifting av sirkulasjonspumper i fyrhuset |
| 2011 | Rens og kontroll av glassfiberoljetank |
| 2010 | Nytt brannalarmanlegg samt nye branndører i kjeller i 18 blokka |
| 2010 | Skiftet brenner til fyrkjeler |
| 2010 | Bygging av balkonger samt rehabilitering av eksisterende |
| 2006 | Oppussing av oppganger |
| 2006 | Bytte av inngangsdører til leilighetene |
| 2004 | Våtromsrehabilitering |
| 2001 | Nytt dørtelefonanlegg |
| 2001 | Rehabilitering av to vaskerier og fellesrom |
| 2000-2001 | Skiftet brennere og fyrkjeler |
| 1999 | Nytt kabelanlegg m/internett fra UPC |
| 1998 | Styverom i 16A til hybelleilighet |
| 1998 | Nytt lysanlegg |
| 1998 | Butikk i 16A til kontor |
| 1997 | Utbedring av vaskeriene |
| 1996 | Nytt el. anlegg i hele borettslaget |
| 1996 | Beising av vinduer utvendig |
| 1995-1996 | Oppussing av brannbalkonger |
| 1994 | Oppussing av trappeoppgang |
| 1991 | Nye baderoms- og trappegangsvinduer. Påbudt brannsikringsutstyr til leilighetene |
| 1988-1989 | Skiftet inngangsdører og vindfang. Nye tak, takrenner og nedløp |
| 1987 | Skiftet vinduer og balkongdører |
| 1986 | Kjøp av tomt |

Valgkomiteens innstilling til Generalforsamling 16.04.24 - Myrahagen Borettslag.

Leder - Hilde Kveseth, Bentsebrugata 18A

Styremedlemmer -

Frode Igesund, Benstebrugata 16J

Øyvind Normann, Bentsebrugata 18A

Bjørn Rekdal Solberg, Bentsebrugata 16E

Liv Jorun Andenes, Bentsebrugata 18E

Varamedlemmer-

Ida Solli Belkhatyati, Bentsebrugata 18A

Tone Smith-Meyer, Bentsebrugata 16G

Det er ingen meldte kandidater til Valgkomité, og årets komité stiller ikke til gjenvalg.

// Lisa og Kristina

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

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 2024 for Myrahagen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950376457

Møtet ble avholdt 16. april kl. 19:00, Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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.

✓ 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:

Til å føre protokoll velges Marie Rygh og som protokollvitne velges Are Valle Skjelvan og Gunn Berit Pedersen

✓ Vedtatt.

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. Disponering av parkeringsplasser

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.

Styrets kommentar: *Borettslagets fire parkeringsplasser stilles til disposisjon for borettslagets beboere gjennom en utleieordning. Fysisk endring skjer når nytt styre har blitt registrert i Brønnøysund og kan overta fra tidligere styre. Inntil overtagelsesmøte er klart så må sittende styre fortsette å drifte borettslaget på en forsvarlig måte som for eksempel å håndtere fakturaer og eventuelle akutte hendelser som må tas tak i. Samt at parkeringsplassene beholdes inntil overtagelsesmøte er gjennomført.*

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.

Styrets kommentar: *Vi har ikke funnet noen som ønsker å administrere et bookingsystem for kun to korttidsplasser. Østlandske har en løsning som kanskje kan brukes som booking, men de anbefaler ikke det for kun to korttidsplasser. Må være første mann til mølla sier de. Et bookingsystem vil heller ikke ta høyde for om det fysisk står biler der som ikke har booket og hvem skal håndtere det å få fjernet biler som står der.*

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 langtidsparkering tilbys med en leieperiode på tre måneder, slik at plassene kan gjøres om til korttidsparkering dersom behovet for dette er større enn antatt.

Styrets kommentar: *Har innhentet tilbud fra Østlandske på to korttidsplasser da hørt med et annet selskap og liten interesse for å gi tilbud på utleie kun på to plasser og sette opp en løsning. Nytt styre må selv håndtere langtidsparkering da dette ikke håndteres av Østlandske og ved å leie ut selv kommer hele inntekten inn til borettslaget*

Tilbudet og kommentarer fra Østlandske parkering: *Det er krav om å installere en parkeringsautomat for å tilrettelegge for korttidsparkering. Jeg må ærlig innrømme at jeg har mine tvil angående lønnsomheten med kun to parkeringsplasser. Med tanke på at automaten alene koster 1 950 kr per måned, ser det ut til at det kan være utfordrende å generere tilstrekkelig inntekt med et så begrenset antall plasser.*

Jeg tror kanskje fire parkeringsplasser ville vært et mer forsvarlig antall i denne sammenhengen. Med flere plasser vil man ha større muligheter til å generere tilstrekkelig inntekt til å dekke kostnadene.

Jeg forstår at dere vurderer å bruke EasyPark som alternativ til en parkeringsautomat, men jeg må påpeke at dette er utenfor rammene av det som tillates i forskriftene. Vi må derfor finne en løsning som både oppfyller kravene til forskriftene og samtidig er økonomisk bærekraftig for oss.

Løsningen er å sette opp P-automat som koster 1 950 kr eks mva pr md, dersom automaten tjener nok så blir dette trukket fra inntekten, dersom den ikke omsetter for 1 950 kr blir dere fakturert. Jeg ser ingen annen løsning enn det for å tilby korttidsparkering.

I dag betales det ca kr 1 950 eks mva for patruljering og den kostnaden vil gå bort mot p-automatens kostnad på kr 1 950 eks mva pr md så omtrent opp i opp og en får med patruljeringen også.

Det må da settes opp en automat og Easypark løsning. 20 % av inntektene på automaten og Easypark går tilbake til Østlandske. De kr 1 950 eks mva vi betaler for automaten er direkte kostnader på automaten.

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.

Styrets kommentar: Vi har etterspurt tilbud, fått svar fra tre av fire, men ingen er interessert. Vi ser ikke at dette forslaget er noe vi kan fremme når det over er bestemt at det skal være to korttidsplasser og to langtidsplasser.

· Bilkollektivet svarte følgende 24.01.24: Vi setter pris på ditt innspill, og jeg sender dette videre til rette vedkommende hos oss. Dersom dette blir aktuelt, vil vi ta kontakt.

Styret har ikke hørt noe mer.

· Hyre svarte følgende 24.01.24: Vi er alltid på utkikk etter gode parkeringsplasser. Dersom du fyller ut dette skjemaet:

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSceVZRYZB5Im-pBUaWS5FcJln66DfOfczWla9vOdh3sc9v4KA/viewform> vil parkeringsansvarlige følge deg opp dersom det er aktuelt ☐ Dette skjer vanligvis innen en måneds tid.

Skjema ble sendt inn og styret har ikke hørt noe mer

· Otto svarte følgende 23.01.24: Vi har sluttet å gå inn i slike avtaler da det har vist seg å ikke være økonomisk gunstig for oss. Det koster dessverre for mye til at vi kan leie parkering og sette ut en bil på lykke og fromme. Vi er helt avhengige av å ha en sikker inntekt for at en bil i det hele tatt skal gå i null. Så dette driver vi ikke med lenger dessverre. Har du hørt med Hyre eller get around? kanskje de er interessert?

· Zipcar svarte aldri

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar styrets kommentar til orientering. Det nye styret jobber videre med en løsning som ivaretar alle punktene over

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 280 000.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styrelser (1 år):

Hilde Kveseth

Følgende stilte til valg:

Hilde Kveseth

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Liv Jorun Andenes

Frode Igesund

Øyvind Normann

Bjørn Rekdal Solberg

Følgende stilte til valg:

Liv Jorun Andenes

Frode Igesund

Øyvind Normann

Bjørn Rekdal Solberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tone Smith-Meyer

Ida Solli Belkhayati

Følgende stilte til valg:

Tone Smith-Meyer

Ida Solli Belkhayati

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Velges i møtet

Velges i møtet

velges i møtet

Valgkomite valgt i møte:

Lisa Lindøe

Are Valle Skjelvan

Kristi Henjum

Følgende stilte til valg:

Velges i møtet

Velges i møtet

velges i møtet

9. 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:

Hilde Kveseth

Følgende stilte til valg:

Hilde Kveseth

Velges i møtet

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Liv Jorun Andenes

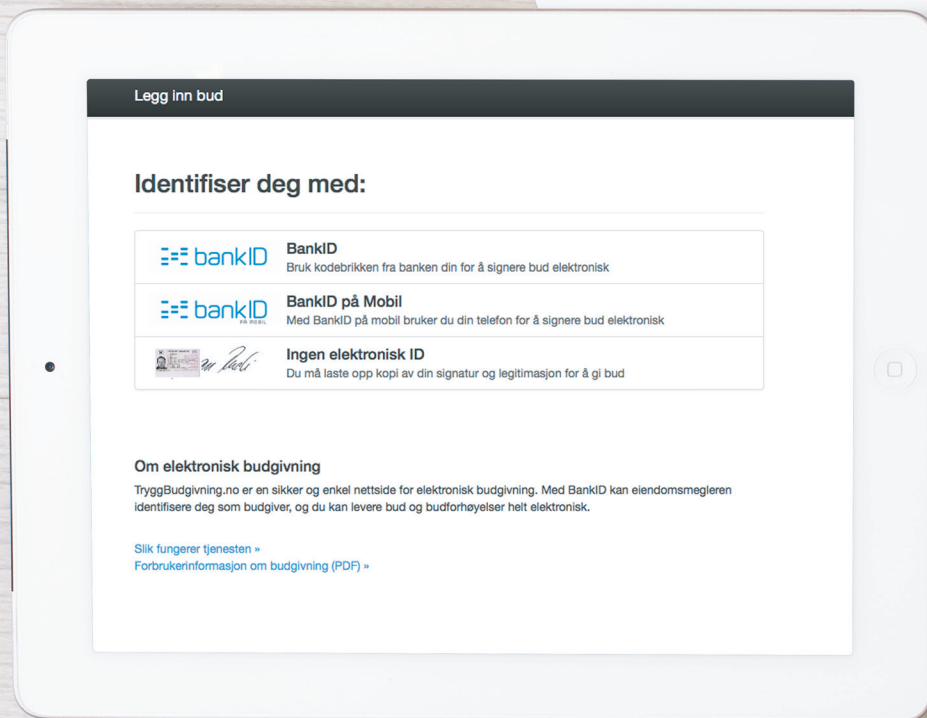
Følgende stilte til valg:

Liv Jorun Andenes

velges i møtet



tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3272303/zmgxdntuwl>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

| | |
|---|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | 7.150 kroner |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | 8.950 kroner |
| Rekkehus med eget gnr/bnr | 13.650 kroner |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | 13.650 kroner |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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.

KORT OM OSS



Jacob Santiago Salvesen

EIENDOMSMEGLER | SALGSLEDER | PARTNER

45 51 23 55

jsa@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene er et lokalt nettverk på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no