Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Sandakerveien 16A
0473 OSLO
Gnr./Bnr.: 225/477
Seksjonsnr./Andelsnr. : 9/57
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 56 m² (BRA-i: 51 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 56 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Knut Johnsen

Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.01.2026
Referansenummer	15078125
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-25-1007
Hjemmelshaver/selger	Inger Hygen
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Håvard Flostrand
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-5 °C
Rapportdato	07.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Sandakerveien 16A
Postnummer/sted	0473 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	225/477
Seksjonsnr./Andelsnr.	9/57
Borettslag / Sameie	MYRENSKVARTALET BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 3634 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2020		

Byggemåte

Andelsleilighet i Myrenskvartalet Borettslag beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Borettslaget består av 94 andeler. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blant annet betongbelagt området, sykkelparkering, sittegrupper, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 7 etasjer samt to underetasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og stål. Utvendige fasader kledd med fasadeplater og stående kledning samt pusset og malte flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 38dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre utvendig beslått med metall og tre-lags glass. Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmesentral.
Leiligheten har balansert ventilasjon.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.

Utgang fra stue/kjøkken til syd-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg bod i 2.underetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra entré.		Vannrør	8	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje.	51			51	7
	Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.				Balkong.
2.underetasje		5		5	
		Bod.			
SUM	51	5		56	7
	Total bruksareal: 56 m²				

Kommentar til areal

Balkong fra stue/kjøkken på 7 m2 (TBA).

Bod i 2.underetasje på 5 m2 (BRA-e).

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Takterrasse.

Til informasjon: Åpen sykkelparkering i felles garasjeanlegg.

Boligen inneholder 51 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil samt stikkontakt på vegg over servant. Dusjsone med innfellbare dører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil i himling. Fordelerskap for rør-i-rør, stoppekraner, vannbåren varme, automatisk lekkasjestoppere og vannmålere plassert på vegg over toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 38 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 24,1 %, temperatur 21,9 grader C og duggpunkt 0,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Vannrør	Det er registrert manglende sprutsikring på fordelerskap. Konsekvens kan være fuktskader i konstruksjonen hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordelerskapet. Tiltak bør iverksettes.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning med slette fronter fra byggeår. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Stikkontakter på vegg samt benkeskapsbelysning over kjøkkenbenk. Integrert kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Ventilator tilkoblet avtrekk. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har montert lekkasjestoppere og komfyrvakt.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med en-stavs parkett og vannbåren gulvvarme. Vegger i malte flater. Nedsenket himling med downlights i entré. Malt mur i øvrige rom. Slette innerdører samt dør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken. Skyvedørsgarderobe i entré. Garderobeskap i soverom 1.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Etasjeskiller - 2.etasje.

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Skjevhetsmåling

TG i	Skjevhetsmåling	Det er kun registerert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 4 mm og ca. 3 mm kryssmåling i stue/kjøkken.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Leiligheten har teknisk anlegg fra byggeår. Tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmesentral.
Fordelerskap for rør-i-rør, stoppekraner, vannbåren varme, automatisk lekkasjestoppere og vannmålere plassert i bad. Vannrør av type rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Hovedstoppekran - Vannbåren varme - Ventilasjon

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Andre forhold

Egenerklæringsskjema.

TGIU	Annet	Henviser til punkt 20 i egenerklæringsskjema. Forholdet er ikke videre undersøkt av bygningssakkyndig.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Hovedsikring og måler er plassert i felles tavle (ikke besiktiget). Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er utført av bygningssakkyndig fra Anticimex som ikke er elfagkyndig, og må sees i den sammenheng.

På bakgrunn av at det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste fem år så anbefales det på generelt grunnlag å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 38dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karmer/rammer av tre utvendig beslått med metall og tre-lags glass.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til syd-vendt balkong på 7 m2. Gulvflate av støpt dekke. Rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca 103 cm. Utebelysning og stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Leiligheten har brannslukningsapparat og røykvarslere samt sprinkleranlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniskt utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Ja.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt ca. 2,23 meter takhøyde i bad. Ca. 2,29 meter i entré. Ca. 2,59 meter i soverom 2 og ca. 2,58 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring på nyanlegg utført av Installatøren Fredrikstad AS. Datert 12.06.2020.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 05.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

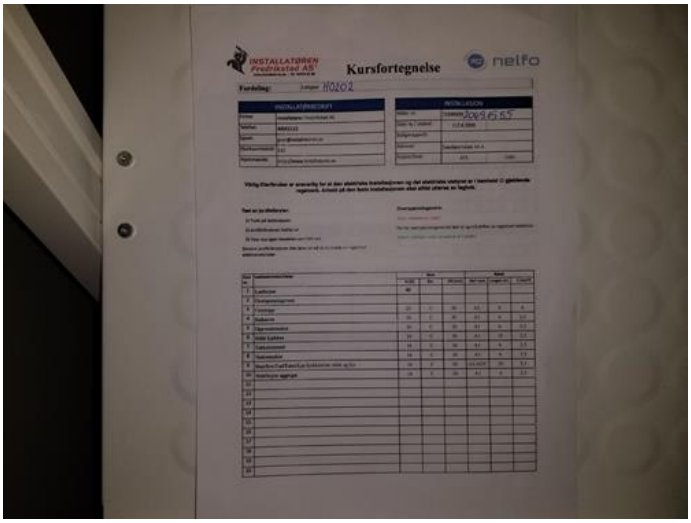
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

Egenerklæring

Sandakerveien 16A, 0473 OSLO

05 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandakerveien 16A	Sandakerveien 16A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Første kjøp: januar 2024. Leid ut umiddelbart, men pga begrenset adgang til utleie solgt til leietakerne i mars 2025. Kjøpt tilbake 30. november 2025.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8639220

Informasjon om selger

Selger

Hygen, Inger

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Opplyst fra tidligere eier: «Hent AS, utbygger av borettslaget, gjennomførte i 2022 utbedring av fasader i bygget relatert til brannsikkerhet.» Om dette var på alle fasader, og dermed også på min leilighet, vet jeg ikke.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

HENT AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Opplyst av tidligere eier: «under ekstremværet Hans publiserte et medlem av styret et innlegg på borettslagets Facebook-gruppe om at det var observert vann i kjelleren. Det har aldri vært problemer med fukt i eller i nærheten av vår bod.»
Jeg har heller ikke senere hørt om problemer med fukt i kjeller eller i nærheten av leilighetens bod.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se kommentar over.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Det var noen problemer med termostatstyringen av gulvvarmen, som første eier tok opp med utbygger. Utbygger v/rørlegger kom og justerte dette i begynnelsen av 2024. Dette har foregående eier så vidt jeg kjenner til opplevd én gang knyttet til gulvvarmen på badet. Dette var noe som ble justert i f m service på anlegget. Etter dette har det ikke vært noen problemer som jeg kjenner til. Når det er svart "nei" på neste spørsmål er det fordi dette bare var en justering som utbygger gjorde, og ikke noe "arbeid" på varmeanlegget.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Opplyst av tidligere eier: «Det ble i 2022 observert skjeggkre i 17 leiligheter i borettslaget - men ikke i vår. Samtlige boenheter ble undersøkt av Anticimex, og det ble også satt inn tiltak i form av gift i alle leilighetene i bygget.»
I min eiertid har jeg ikke hørt om skjeggkreproblemer.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det har av og til vært litt problemer med ytterdøren til bygget og heisen, men dette er alltid blitt ordnet av borettslaget i løpet av kort tid.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95753900

Egenerklæringsskjema

Name

Hygen, Inger

Date

2026-01-05

Identification

bankID Hygen, Inger

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hygen, Inger	05/01-2026 12:23:47	BANKID

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19251007) . Vår ref.: 2308-1-57 Dato: 06.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Myrenskvartalet Borettslag
Organisasjonsnr:	922291322
Andelseier:	Hygen, Inger
Medeier:	
Leilighetsnummer:	57
Adresse:	Sandakerveien 16 A, 0473 OSLO
Andelsnummer:	57
Gnr.	225
Bnr.	232
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Avdragsfrihet til og med august 2030

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60258000040
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,75%
Restsaldo	22 140 000,00
Innfrielsesdato:	30.12.2060
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Ja

Avdragsfrihet til og med september 2030

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 305,83,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto fjernvarme	1 092,00	
Lån nr: 6025800004; Kapitalkostnader IN lån 1	2 395,83	
Lån nr: 6025800004; Kapitalkostnader IN lån 1	0,00	
Bredbånd	210,00	
Felleskost	2 608,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	28,-
Fradragsberettigede kostnader:	29 191,-
Annen formue:	21 997,-
Gjeld:	460 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208040138
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

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

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60258000040
Restsaldo:	460 000,00
Kapitalkostnader:	6 473,71
IN-avtale:	Ja

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 460 000,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2308
MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2308

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Velkommen til årsmøte 2025 i Myrenskvartalet borettslag

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Styret i Myrenskvartalet borettslag

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Rendyrke Vibbo som kommunikasjonskanal

7. Nøkkelbrikker mm.

8. Endre ordensregler punkt 2

9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000,-

Sak 6

Rendyrke Vibbo som kommunikasjonskanal

Forslag fremmet av:
Tore Haugsvold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Nøkkelbrikker mm.

Forslag fremmet av:
Tore Haugsvold

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

- For Nøkkelbrikker mm.
- Mot Nøkkelbrikker mm.

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

1. Foreslår 3 vedtak:

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

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

3. Installere dørpumper på dørene inn til bodområdene.

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

Sak 8
Endre ordensregler punkt 2

Forslag fremmet av:
Tore Haugsvold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0800-2000

- lørdager klokken 1000-1800

Men tillates ikke på disse dagene:

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

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

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

Forslag til vedtak
Vedtak 1:

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

Vedtak 2:

Andre del av ordensreglene endres iht. foreslått tekst.

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Christoffer Wiik

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

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

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

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

1. Innledning

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

2. Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

3. Økonomisk oversikt

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

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

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

4. Fremtidsplaner

I tiden fremover vil vi blant annet jobbe med:

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

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

Vennlig hilsen,
Styret i Myrenskvartalet borettslag

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

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

Til generalforsamlingen i Myrenskvartalet Borettslag
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Rosenholm, 22.05.2025
OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

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

Oslo, 20.05.2025
Styret i Myrenskvartalet Borettslag

Magnus Hansen Tiril Bakke Lena Joseph

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

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

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15
BYGNINGER

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

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

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

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

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

Selskapet eier 94/217 deler av Sameiet Myrenskvartalet Garasjesameie.

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

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

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

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

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

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

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

KOSTNADER	
Administrasjon	-91 025
SUM KOSTNADER	**-91 025**
Uoppgjorte avregninger	-125 405
Uopgjort Sameiet Myrenskvartalet garasjesameiet	515 909
SUM ENERGIAVREGNING	**299 479**

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

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

NOTE: 19
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 23
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mats Granby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Rendyrke Vibbo som kommunikasjonskanal

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Nøkkelbrikker mm.

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

☐ For nøkkelbrikker mm.

☐ Mot nøkkelbrikker mm.

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

☐ Foreslår 3 vedtak:

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

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

3. Installere dørpumper på dørene inn til bodområdene.

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

Sak 8 Endre ordensregler punkt 2

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Christoffer Wiik
- ☐ Hege Quist-Hanssen
- ☐ Lars Magne Drønen Tungland

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,-

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

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

6. Rendyrke Vibbo som kommunikasjonskanal

Fremmet av: Tore Haugsvold

Hei,

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

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

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

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

7. Nøkkelbrikker mm.

Fremmet av: Tore Haugsvold

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

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

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

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Foreslår 3 vedtak:

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

✗ **Forslaget falt**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

8. Endre ordensregler punkt 2

Fremmet av: Tore Haugsvold

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

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

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

Det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0800-2000

- lørdager klokken 1000-1800

Men tillates ikke på disse dagene:

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

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

9. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tiril Salvesen Bakke er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Valg av tillitsvalgte

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

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Tarald Berge
Per Ståle Aasen

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Tiril Salvesen Bakke /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2308
MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2308

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i MYRENSKVARTALET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mats Granby (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tiril Salvesen Bakke er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Per Ståle Aasen
- Tarald Berge

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Mats Granby (OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tiril Salvesen Bakke er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Per Ståle Aasen
- ☐ Tarald Berge

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Vedtekter for Myrenskvartalet Borettslag
Vedtatt på generalforsamling 02.05.2022

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2. ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE

2.1 Andeler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Eierskifte

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

3. BRUK AV ANDELEN

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret kan fastsette vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. FELLESKOSTNADER

5.1 Fordeling av felleskostnader

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG, FRAVIKELSE

6.1 Mislighold

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

6.2 Salgspålegg

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

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

6.3. Fravikelse

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

7. GENERALFORSAMLING

7.1 Generalforsamlingen

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

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

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

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

8. STYRE OG FORRETNINGSFØRSEL

8.1 Styremedlemmer

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

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

Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

8.3 Forretningsfører

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

8.4 Misbruk av posisjon i borettslaget

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

9. INHABILITET 9.1 Inhabilitet

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

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

10. DIVERSE

10.1 Revisjon

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

10.2 Endring av vedtekter

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

10.3 Elektronisk kommunikasjon

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

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

11. VEDTEKTSENDRINGER, BEGRENSNINGER I KOMPETANSE OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

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

11.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

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

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

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

11.4 Forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Sammenslåingen innebærer ingen utbetaling av vederlag til andelseiere i borettslagene.

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

Vedlagt følger:

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

ORDENSREGLER
FOR
Myrenskvartalet Borettslag

30/9-20

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

El sparkesykler skal parkeres utenfor fellesområdene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Henviser til ordensregler utarbeidet av sameiet for fellesområdene.

6. Dyrehold

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

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

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

7. Andre bestemmelser

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

Ordensregler for takterrassen i Myrenskvartalet

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

1. **Bruksrett**

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

2. **Ro**

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

3. **Selskaper**

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

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

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

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

4. **Alkoholforbruk**

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

5. **Åpen flamme**

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

6. **Parasoller**

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

Oslo September 2021

7. Møblement

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

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

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

8. Orden på takterrassen

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

9. Skader og hærverk

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

10. Dyrehold

Dyr skal ikke luftes på takterrassen.

11. Kontakt

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

Ved akutte forespørsler kan styremedlemmene nås på telefon:

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HENT AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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

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

Ferdigattest - Sandakerveien 14 - 18

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

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

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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