

BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0065 . Vår ref.: 6063-1-08

Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Magnus Gate 2 Borettslag
Organisasjonsnr: 914325161
Andelseier: Larsen, Eva
Medeier:
Leilighetsnummer: 08
Adresse: Magnus' gate 2 B, 0650 OSLO
Andelsnummer: 8
Gnr. 231
Bnr. 10
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 88799981.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september, november.

Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Se borettslagets regnskap med noter for informasjon om borettslagets langsiktige gjeld

Styrets e-postadresse: magnusgate2ab@gmail.com.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.:	83987190739
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,05%
Restsaldo	2 100 276,77
Innfrielsesdato:	30.09.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 478,00,-

Herav:

Pr. dags dato

Evt. fremtidig endring:

Fibernet 100/100
Fellesutgifter

350,00
5 128,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 089,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 201,-
Annen formue:	21 640,-
Gjeld:	172 941,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987190739
Restsaldo:	171 415,07
Kapitalkostnader:	1 174,49
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 171 415,07,-, 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 Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Susanne Benjaminsen, e-post: magnusgate2ab@styrommet.no

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

HUSORDENSREGLER FOR MAGNUS GATE 2 BORETTSLAG

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere/ leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21-08 på hverdager og kl. 21-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og leilighetsbrukere varsles i god tid.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§ 5. SKILTING/NØKLER

Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos Styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entrédør skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelshaver, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres andelshaver direkte.

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/andelshaver selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.

§ 7. FELLESAREALER

Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

§ 8. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

§9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

Protokoll til årsmøte 2026 for MAGNUS GATE 2 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 914325161

Møtet ble avholdt 28. april kl. 19:30, i blokk.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:

Susanne Benjaminsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Emil Sandbakken og Maria Louiza Christina Damen er valgt.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 25 000 kr

✓ Vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Susanne Benjaminsen

Følgende stilte til valg:

Susanne Benjaminsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Bråten Busch

Emil Sandbakken

Følgende stilte til valg:

Thomas Bråten Busch

Emil Sandbakken

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Øystein Sandnes Rønning

7. Stemme over endret sum i pantedokument

I fjor korrigerste RK borretslaginnskuddet til 36 250 000 kr fra bokført i balansen 36 272 500 kr.

Dette stammer fra endring sendt inn til kartverket 04.03.2015.

Problemet er at vi ikke har noe dokumentasjon på hvorfor dette ble gjort. Regnskapet ble ikke korrigert etter borretslaginnskuddet ble nedkontert til 36 250 000 kr i 2015 og det har derfor vært et avvik fra bokført i balansen og det som er tinglyst frem til i fjor. Revisor ber nå om dokumentasjon på hva hvorfor borretslaginnskuddet ble nedkontert i 2015.

Borretslagsinnskuddet på 36 272 500 kr nedkonteres i balansen til det som er tinglyst.

Styrets innstilling

Stemme for

Forslag til vedtak:

Borretslaginnskuddet nedkonteres i balansen til pantsatt beløp på 36 250 000 kr.

✓ Vedtatt.

8. Informasjon om brannsikring av kjeller

Etter tilsyn fra brannvesenet blir vi pålagt å hente inn en brannteknisk tilstandsrapport (tilsyn utføres 28.04). Og så må utbedre de avvikene som kommer. I hovedsak tetting og brannsikring av kjelleren. Det vil samtidig også bli utført nødvendig vedlikehold av vegger og mur nede

Styrets innstilling

Kun til orientering

Forslag til vedtak:

Vedtas

✓ Vedtatt.

Susanne Benjaminsen /s/

Maria Louiza Christina Damen /s/

Emil Sandbakken /s/

Protokoll til årsmøte 2026 for MAGNUS GATE 2 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 914325161

Møtet ble avholdt 28. april kl. 19:30, i blokk.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:

Susanne Benjaminsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Emil Sandbakken og Maria Louiza Christina Damen er valgt.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 25 000 kr

✓ Vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Susanne Benjaminsen

Følgende stilte til valg:

Susanne Benjaminsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Thomas Bråten Busch

Emil Sandbakken

Følgende stilte til valg:

Thomas Bråten Busch

Emil Sandbakken

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Øystein Sandnes Rønning

7. Stemme over endret sum i pantedokument

I fjor korrigererte RK borretslaginnskuddet til 36 250 000 kr fra bokført i balansen 36 272 500 kr.

Dette stammer fra endring sendt inn til kartverket 04.03.2015.

Problemet er at vi ikke har noe dokumentasjon på hvorfor dette ble gjort. Regnskapet ble ikke korrigert etter borretslaginnskuddet ble nedkontert til 36 250 000 kr i 2015 og det har derfor vært et avvik fra bokført i balansen og det som er tinglyst frem til i fjor. Revisor ber nå om dokumentasjon på hva hvorfor borretslaginnskuddet ble nedkontert i 2015.

Borretslagsinnskuddet på 36 272 500 kr nedkonteres i balansen til det som er tinglyst.

Styrets innstilling

Stemme for

Forslag til vedtak:

Borretslaginnskuddet nedkonteres i balansen til pantsatt beløp på 36 250 000 kr.

✓ Vedtatt.



8. Informasjon om brannsikring av kjeller

Etter tilsyn fra brannvesenet blir vi pålagt å hente inn en brannteknisk tilstandsrapport (tilsyn utføres 28.04). Og så må utbedre de avvikene som kommer. I hovedsak tetting og brannsikring av kjelleren. Det vil samtidig også bli utført nødvendig vedlikehold av vegger og mur nede

Styrets innstilling

Kun til orientering

Forslag til vedtak:

Vedtas



Vedtatt.

VEDTEKTER
FOR
MAGNUS GATE 2 BORETTSLAG

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Magnus gate 2 borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

- 1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi boret til andelseierne i de bygg laget eier.
- 2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

- 1) Borettslagets andelskapital er NOK 65 000 fordelt på 13 andeler pålydende NOK 5000.
- 2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

Ingen fysiske personer (enkelpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én, av andelene i borettslaget.

Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

- a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
- b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

- 3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5. Overlatelse av bruken

- 1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:
 - a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
 - b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- 2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:
 - a. Andelseieren er en juridisk person.
 - b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
 - d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

- 3) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.
- 4) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre. Er juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.
- 5) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.
- 6) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er

vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagslovens § 5-3 flg.

§ 6. Bruksrett

- 1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

- 1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntre i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.
- 2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Vedlikehold

- 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 godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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 utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, 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.

Eventuelle balkonger tilhørende leilighetene i 2. – 3. etasje faller inn under de respektive andelshavernes vedlikeholdsplikt slik at balkonger med tilhørende dør ikke øker fellesskapets vedlikeholdsansvar.

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 og krav om dekning av egenandel på forsikringen kan stilles.

3) Større rehabiliteringsarbeid

Før iverksetting av større rehabiliteringsarbeid skal styret konsulteres.

Dersom rehabiliteringsarbeidet innebærer:

- a) sliping av golv til det opprinnelige plankegolvet,
- b) åpning av vegger eller
- c) installasjon av peis, vedovn eller lignende skal alltid tillatelse innhentes av styret før arbeidene iverksettes.

Ethvert rehabiliteringsarbeid som utføres på leilighetens bygningstekniske installasjoner, innredninger, elektrisk utstyr, ledninger, rør, vannforsyning, avløp, sanitæranlegg m. v., skal utføres av autoriserte håndverkere og dokumenteres (jfr. lover og forskrifter).

Styret skal konsulteres før arbeidet iverksettes. Ved brudd på lover, forskrifter og bestemmelser har andelseieren erstatningsansvar for korrigerende tiltak.

4) Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen. Reparasjon eller utskifting av vinduer og innvendige dører med karmen som følge av setningsskader faller inn under dette punktet. 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.

§ 9. Styret

- 1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

Generalforsamlingen velger styret.

- 2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.
- 3) Styremedlemmer kan gjenvelges.
- 4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 10. Styrets oppgaver

- 1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
- 2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
- 3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.
- 4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- 5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
- 6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
- 7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:
 1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
 2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene
 3. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.
- 8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.
- 9) Styret kan gi prokura.

§ 11. Generalforsamlingen

- 1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- 2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.
- 3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
- 5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det senest tre uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.
- 6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 12. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse.
 - b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Valg av styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 13. Vedtak på generalforsamlingen

- 1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én fullmektig kunne møte på vegne av disse.
- 2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
- 4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.
- 5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 14. Forretningsførsel

- 1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 15. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

- 1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.
- 2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.
- 3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.
- 4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.
- 5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 16. Revisjon

- 1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.
- 2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
- 3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruks med hensyn til revisjonen.
- 4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 17. Oppløsning

- 1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.
- 2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.

- 3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.
- 4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 18. Vedtektsendring

- 1) Vedtektsendringen kan bare besluttet av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

Vedtatt i 2014.

Endring vedtatt 05.04.2022 (ny § 8).



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6063

MAGNUS GATE 2 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MAGNUS GATE 2 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2026 kl. 19:30, I blokk.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Stemme over endret sum i pantedokument
8. Informasjon om brannsikring av kjeller

Med vennlig hilsen,

Styret i MAGNUS GATE 2 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

Susanne Benjaminsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Emil Sandbakken og Maria Louiza Christina Damen 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Uavhengig_revisors_beretning_2025_s.6063.pdf
3. 26.03.16 Magnus gt 2A brl Nr_brev_nr._1_borettslagsloven_§_9-5_2025_s.6063.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Susanne Benjaminsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil Sandbakken
- Thomas Bråten Busch

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Øystein Sandnes Rønning

Sak 7

Stemme over endret sum i pantedokument

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

I fjor korrigerste RK borretslaginnskuddet til 36 250 000 kr fra bokført i balansen 36 272 500 kr.

Dette stammer fra endring sendt inn til kartverket 04.03.2015.

Problemet er at vi ikke har noe dokumentasjon på hvorfor dette ble gjort. Regnskapet ble ikke korrigert etter borretslaginnskuddet ble nedkontert til 36 250 000 kr i 2015 og det har derfor vært et avvik fra bokført i balansen og det som er tinglyst frem til i fjor. Revisor ber nå om dokumentasjon på hva hvorfor borretslaginnskuddet ble nedkontert i 2015.

Borretslagsinnskuddet på 36 272 500 kr nedkonteres i balansen til det som er tinglyst.

Styrets innstilling

Stemme for

Forslag til vedtak

Borretslaginnskuddet nedkonteres i balansen til pantsatt beløp på 36 250 000 kr.

Sak 8

Informasjon om brannsikring av kjeller

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter tilsyn fra brannvesenet blir vi pålagt å hente inn en brannteknisk tilstandsrapport (tilsyn utføres 28.04). Og så må utbedre de avvikene som kommer. I hovedsak tetting og brannsikring av kjelleren. Det vil samtidig også bli utført nødvendig vedlikehold av vegger og mur nede

Styrets innstilling

Kun til orientering

Forslag til vedtak

Vedtas

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

1. Innledning

Vi begynte som tre stykker i styret + en vara. Susanne som styreleder og Øystein og Thomas som styremedlemmer, samt Emil som aktiv vara.

Emil har vært medvirkende gjennom året. Øystein flyttet midlertidig til Australia ved årsskiftet.

Det siste året har vi fått pusset opp oppgangene, byttet ut lamper i kjelleren, samt el- og HMS-tilsyn av fellesarealene. I den forbindelse har vi utbedret borettslagets HMS-rutiner. I tillegg har vi ferdigstilt utbedringen av brannsentralen samt holdt brannøvelse for borettslaget.

Diverse utbredelser og tiltak:

- Skaffet norgespris
- Inngått ny, billigere avtale med forretningsfører
- Vi har undersøkt nye tilbud på forsikring, men kommet fram til at vi beholder nåværende avtale.

2. Styrets arbeid

Dette har vi blant annet jobbet med det foregående året:

- Administrasjon: Vi har hatt fem styremøter denne perioden.
- Kommunikasjon: Vi har informert beboerne via e-post og fellesgruppe.
- Vedlikeholdsarbeid: Oppussing av oppganger, el-tilsyn, HMS-tilsyn, ferdigstilling av utbedring av brannsentral, organisert fire dugnader.
- Leverandører og tjenestetilbud: Undersøkt forsikringstilbud – beholder nåværende. Byttet avtale med forretningsfører.
- Beboeraktiviteter: Fire dugnader, en sommerfest og en julegrantenning!

3. Økonomisk oversikt

Borettslaget har opparbeidet oss en trygg økonomi hvor vi har disponible midler og god kontroll økonomisk.

- Kommentarer til årsregnskapet: På grunn av oppsparte midler har vi valgt å prioritere en del vedlikehold.
- Budsjett: Grunnet mye vedlikehold og oppgraderinger de siste par årene tenker vi å bruke 2026 på å spare opp litt disponible midler.

MAGNUS GATE 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 914325161, KLIENTNR. 6063

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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		296 231	259 047
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 855	74 091
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-39 647	-36 907
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-31 792	37 184
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		264 438	296 231
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		281 610	322 740
Kortsiktig gjeld		-17 171	-26 509
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		264 438	296 231

MAGNUS GATE 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 914325161, KLIENTNR. 6063

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	808 644	819 408	809 000	809 000
Andre inntekter		0	29 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		808 644	848 408	809 000	809 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-12 839	-10 139	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-62 905	-60 485	-64 000	-65 000
Konsulenthonorar		-3 508	-3 078	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-179 161	-112 374	-100 000	-100 360
Forsikringer		-99 266	-84 023	-127 200	-112 000
Kommunale avgifter	7	-143 588	-164 767	-158 104	-141 740
Energi/fyring	8	-60 732	-58 870	-72 000	-72 000
TV-anlegg/bredbånd		-54 600	-65 364	-54 600	-56 238
Andre driftskostnader	9	-49 724	-51 989	-49 000	-49 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-689 142	-633 910	-660 904	-637 638
DRIFTSRESULTAT		119 502	214 498	148 096	171 362
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 592	2 228	9 000	9 000
Finanskostnader	11	-137 239	-142 635	-141 000	-132 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-111 647	-140 407	-132 000	-123 000
ÅRSRESULTAT		7 855	74 091	16 096	48 362
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		7 855	74 091		

MAGNUS GATE 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 914325161, KLIENTNR. 6063

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	38 500 000	38 500 000
Tomt		0	0
SUM ANLEGGSMIDLER		38 500 000	38 500 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		264	3 712
Driftskonto OBOS-banken		95 586	139 529
Sparekonto OBOS-banken		185 760	179 499
SUM OMLØPSMIDLER		281 610	322 740
SUM EIENDELER		38 781 610	38 822 740
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 5000		65 000	65 000
Opptjent egenkapital		307 960	300 106
SUM EGENKAPITAL		372 960	365 106
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 118 978	2 158 625
Borettsinnskudd	14	36 272 500	36 272 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 391 478	38 431 125
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 452	10 692
Leverandørgjeld		7 016	15 044
Påløpte renter		703	773
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 171	26 509
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 781 610	38 822 740
Pantstillelse	15	38 650 000	38 650 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2026
 Styret i Magnus Gate 2 Borettslag

Susanne Benjaminsen

Thomas Bråten Busch

Øystein Sandnes Rønning

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INKKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	754 044
Fibernet 100/100	54 600
SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER	808 644

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-20 000
SUM STYREHONORAR	-20 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 839
SUM REVISJONSHONORAR	-12 839

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-82 148
Drift/vedlikehold elektro	-40 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 624
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 305
Kostnader dugnader	-6 084
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-179 161

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

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-110 662
Feie- og tilsynsgebyr	-1 215
Renovasjonsgebyr	-31 711
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-143 588

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-60 732
SUM ENERGI / FYRING	-60 732

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 078
Renhold ved firmaer	-36 212
Andre driftskostnader	-3 303
Andre kontorkostnader	-1 094
Bank- og kortgebyr	-2 231
Velferdskostnader	-4 806
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-49 724

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	18 742
Renter av driftskonto i OBOS-banken	325
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 261
Andre renteinntekter	264
SUM FINANSINNTEKTER	25 592

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-137 239
SUM FINANSKOSTNADER	-137 239

NOTE 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	38 500 000
SUM BYGNINGER	38 500 000

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,05 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2020	-2 400 000
------------------	------------

Nedbetalt tidligere	241 375
---------------------	---------

Nedbetalt i år	39 647
----------------	--------

-2 118 978

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 118 978
------------------------------------	-------------------

NOTE 14**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	36 272 500
-----------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	36 272 500
----------------------------	-------------------

NOTE 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	36 272 500
-----------------	------------

Pantelån	2 118 978
----------	-----------

TOTALT	38 391 478
---------------	-------------------

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

Bygninger	38 500 000
-----------	------------

Tomt	0
------	---

TOTALT	38 500 000
---------------	-------------------

Til generalforsamlingen i Magnus Gate 2 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Magnus Gate 2 Borettslag.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2025 - Resultatregnskap for 2025 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å informere om at av borettsinnskuddet på kr 36 272 500 er kr 12 500 ikke tinglyst, som borettslagsloven krever iht borettslagsloven § 2-11.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-16 09:09:57 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Magnus Gate 2 Borettslag
c/o OBOS
Magnus gate 2A,
0650 Oslo

Oslo

Skriftlig kommunikasjon med styret etter revisorloven § 9-5, nr. 1

BDO AS har gjennomført revisjonen for regnskapsåret 2025 for Magnus Gate 2 Borettslag. Som en del av revisjonen, skal vi kommunisere alle forhold som er fremkommet ved revisjonen og som styret bør gjøres kjent med for å kunne ivareta sitt ansvar og oppgaver, skriftlig til styret.

Manglende pantstillelse av borettsinnskudd

Observasjon

Vi har sett at deler av innskuddet på andelshaverne i borettslaget har skutt inn ikke er pantesikret. Borettslagsloven § 2-11 krever at innskuddet skal pantesikres.

Konsekvens

Manglende pantesikkerhet medfører at andelshaverne ikke får den sikkerheten for innskuddet de skal ha f.eks i tilfellet borettslaget skulle gå konkurs.

Omtale i revisjonsberetningen

Vi vil omtale forholdet i revisjonsberetningen med følgende tekst:

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å informere om at av borettsinnskuddet på kr 36 272 500 er kr 12 500 ikke tinglyst, som borettslagsloven krever iht borettslagsloven § 2-11.

Anbefaling

Vi anbefaler at borettslaget sørger for at innskuddet blir pantesikret.

Avslutning

Dersom det er spørsmål eller uklarheter i forbindelse med brevet eller andre forhold, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-16 09:09:57 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Vedlegg 3

26.03.16 Magnu

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26

Selskapsnummer: 6063 Selskapsnavn: MAGNUS GATE 2 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim