

Bentsegata 15



Velkommen til

Bentsegata 15



Salgsoppgaven produsert 5. august 2025

UTSIKTSLEILIGHET PÅ SAGENE

Svært attraktiv 3-roms på Sagene med solrik balkong, nydelig utsikt og standard fra 2018. Alt inkl. i felleskostnadene.

Prisantydning	5 850 000,-
Fellesgjeld	96 772,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 956 334,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 209,-
BRA-i	56 kvm
Totalt BRA	61 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1933
Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- BENTSEGATA 15
- Presentert av Vilde Nadden

- En svært attraktiv og gjennomført 3-roms med sydvendt balkong, god planløsning og populær beliggenhet på Sagene. Leiligheten er oppusset 2018 med bl.a. nytt bad, kjøkken, el-anlegg og behandling av alle overflater. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og består av: entré, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, bad/wc, samt to romslige soverom. Selger bruker det ene rommet som TV-stue og gjesterom.

- Sydvendt balkong med flott utsikt og god plass til sittegruppe.
- Moderne kjøkken og bad/wc, samt behandling av alle overflater 2018
- Gode løsninger med bl.a. møbelsnekrede skap
- Fyring, varmtvann og internett inkludert i felleskostnadene
- Godt med boddplass - En kjellerbod på 5 kvm og en loftsbod på 7,5 kvm (lav takhøyde)

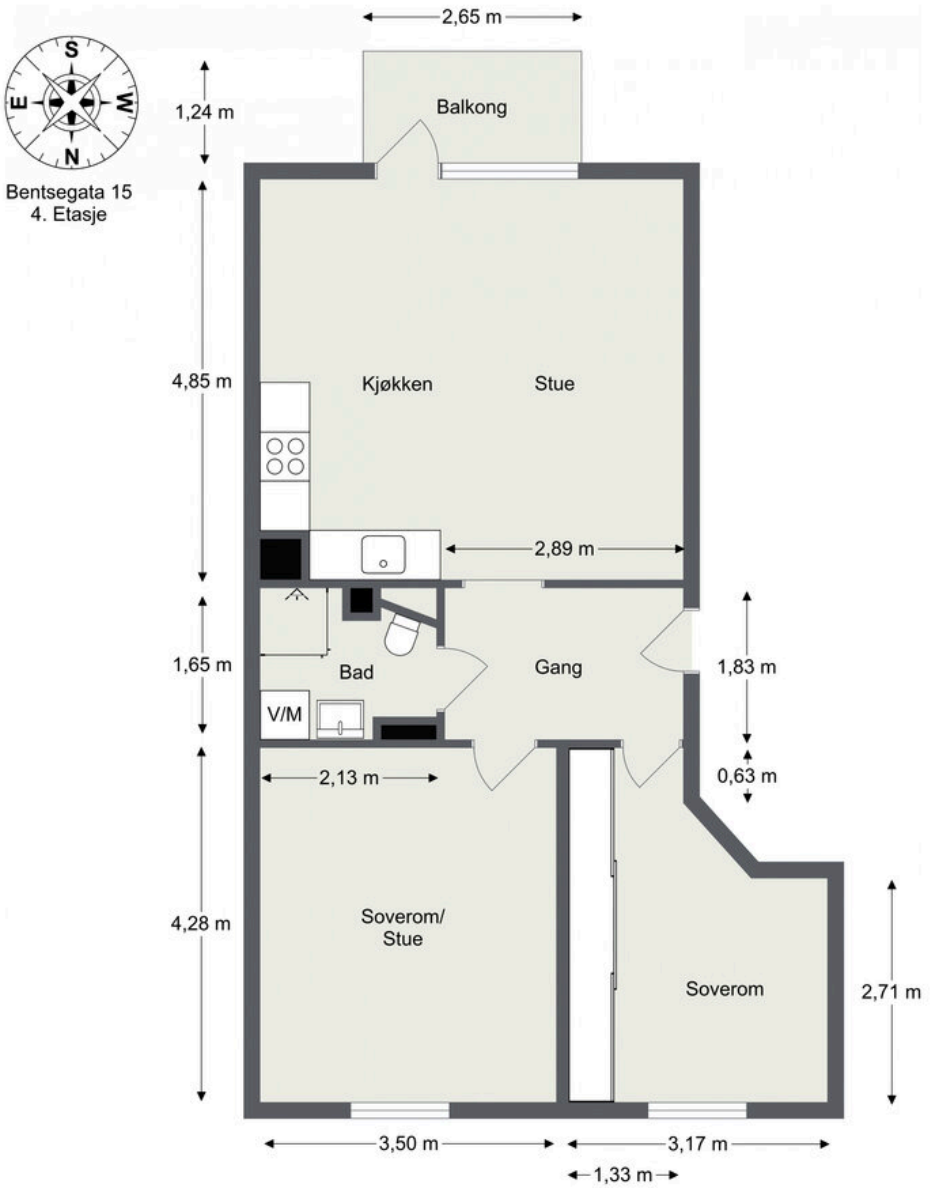
Arealer og innhold

BRA-i:	56 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	61 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod på 5,3 kvm. Loftsbod på 7,5 kvm med lav takhøyde som gjør at den ikke teller med på måleverdig areal.
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet




























Romsdalseggen

Informasjon

Bentsegata 15

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0193/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Bentsegata 15, 0465 OSLO
Gnr 221, bnr 41 i Oslo kommune
Andelsnr 9 i Bentsebakken Borettslag, org.nr. 950271094

Selger
Oddbjørn Vassli

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)
96 772,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 946 772,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett - Belastes kjøper uansett om forkjøpsrett blir benyttet eller ei.)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 956 334,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 965 634,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod på 5,3 kvm. Loftsbod på 7,5 kvm med lav takhøyde som gjør at den ikke teller med på måleverdig areal.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

I følge selger er det sol på balkongen fra ca. 10:00-19:00 midt på sommeren. Balkongen er sørvendt.

Solforhold vil alltid variere fra årstid til årstid, og plassering på balkong. Interessenter oppfordres alltid til å undersøke solforhold selv dersom det er viktig for dem.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i byggets 4. etasje og består av: Gang, stue med kjøkken, soverom I/Tv-stue, soverom II og bad. I tillegg disponerer leiligheten to boder - En kjellerbod på ca. 5 kvm og en loftsbod på ca. 7,5 kvm (lav takhøyde).

Felles sykkelparkering og fellesvaskeri.

Standard

ENTRÉ
Innbydende entré med god plass til sko- og yttertøy. Lyslist i himling med dimmefunksjon. Stilig med en synlig betongvegg som gir rommet særpreg. Praktisk med inngang til alle rom. Porttelefon montert på vegg. Gulv med overflater av originalt tregulv, som ble slipt og oljet i 2018.

STUE
Stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til sydvendt balkong på ca. 3,5 kvm med plass til sittegruppe. Delikate fargevalg og gode møbleringsmuligheter. Alle overflater i leiligheten er behandlet 2018. Gulv med overflater av originalt tregulv, slipt og oljet.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette fronter, støpt benkeplate, flis mellom overskap og benk. Nedfelt oppvaskkum og ventilator med kullfilter over kokeplass. Integrert stekeovn, nedfelt koketopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Flotte detaljer som lyslist med dimmefunksjon og uttrekkbare stikkontakter innfelt i benkeplate.

BAD/WC:
Pent bad som ble pusset opp i regi av forrige eier i 2018. Varmekabler i gulv og downlights med dimmefunksjon. Badet består av vegghengt klosett, servantinnreding, speil og lys på vegg. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Plass og opplegg for vaskemaskin. I tillegg har man fellesvaskeri. Naturlig avtrekk. Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

HOVEDSOVEROM / TV-STUE
Meget romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng, garderobeskap, nattbord og eventuell kontorplass. Begge soverommene vender ut mot rolig gate. Selger har kun behov for et soverom p.t. og bruker derfor dette rommet som en TV-stue. Planløsningen har altså flere møbleringsmuligheter. Gulv med overflater av originalt tregulv, som ble slipt og oljet i 2018.

SOVEROM II:
God størrelse også på soverom II med plass til seng og garderobeskap. Spesiallaget garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter. Lyslist med dimmefunksjon i skapet.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert i 2018 av forrige eier. -Elektro utført av Partner Elektro AS - Flislegging utført av Eidh AS -VA utført av Svensk Installation Väst AB

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svensk Installation Väst AB

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering og oppussing av hele uteområdet ble utført i 2013 i av borettslaget

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løpende forbedringer og feilrettinger. Utføres av fast installatør som er Visjonel AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Våren 2025 av Visjonel AS. Samtlige avvik opprettet av samme firma

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Sentralfyr avviklet ved overgang til fjernvarme

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Se komplett liste over større utførte

vedlikeholdsarbeider i borettslagets årsmelding

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført vinteren 2024/2025 av Mycoteam AS. Dokumentasjon foreligger Det samme gjelder asbestmåling.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Svar: Ja. Beskriv: Ikke i egen leilighet, men med ujevne mellomrom rapporteres om skjeggkre/sølvkre

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Vedlikeholdsplan utarbeidet for borettslaget av OBOS Prosjekt fra 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealer dokumentert (etter gammel metode) i salgsoppgave og takstrapport fra 2018

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Oljetank ble fjernet når fjernvarme ble tilkoblet

Se hele egenerklæringsskjemaet vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:
- Boligblokk over 5 etasjer + loft og kjeller.
- Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong og mur.
- Etasjeskillere av betong.
- Fasaden er forblendet med teglstein.
- Balkongdør med 2-lags glass fra 2008.
- Inngangsdør med B-30/35db brann- og lydklassifisering
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble pusset opp i 2018 og fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen. Badet ble rehabilitert med nytt sluk, membran og overflater. Det gis bemerkninger på at overflatene fremstår som ufaglært da det forekommer mye bom i flis/løse flis, dårlig fallforhold og generell mangelfull utførelse på flere punkter. Kjøkkeninnredning med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes på overflatene da boligen er bebodd og i daglig bruk. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,56 m.
Port-telefon.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Røykvarsler er montert.

Brannslukningsapparat er utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer. Radiatorene er kasset inn og lukene i kassene gir begrenset med adkomst.
Varmekabler på badet.
Automatiske sikringer.
Stoppekranene er montert på badet.
Felles varmtvann.
Fellesvaskeri.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2008: Nye balkonger.
2013: Rehabilitering av brannbalkonger og maling av utvendige karmer.
2015: Drenering og oppgradering av uteområdet i borettslaget.
2018: Leiligheten ble pusset opp, inkludert nytt bad, ny kjøkkeninnredning, malte overflater og slipt gulv.
2018: Nytt el-anlegg

VVS:
- Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør(PEX) og fordelerstammene med stoppekraner er montert på badet. Fordelerstammene er ikke montert i et vanntett skap og lekkasjevann vil ikke ledes ut på badet iht krav. Lekkasjevann kan dermed renne inn i konstruksjonen før det evt. synliggjøres. Kursene på fordelerstammene er ikke merket.
- Stoppekranene ble funksjonstestet og disse hadde en tilstrekkelig funksjon.
- Avløpene er skjult i rørgater og kunne dermed ikke besiktiges i sin helhet. Deler av et plastrør ble observert i rørgaten på badet. Ukjent om det har blitt utført en rørrehabilitering av alle avløpene i blokken.
- Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er ikke en synlig drensspalte i underkant av toalettet og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om det ledes til et sluk.

VENTILASJON
- Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift og det er montert en ventil på badet. Avtrekket til ventilen på badet kunne ikke testes da det er montert en utenpåliggende sjalusirist.
- Det er montert friskluftsventiler i vinduskarmene og i en yttervegg, disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig. Ventiler er ikke montert i stuen.
- Det er montert høye dørterskler i leiligheten og dette medfører at luften ikke kan sirkulere når dørene er lukket.

EL-ANLEGG
Automatiske sikringer med 32amp hovedkurs og jordfeilbrytere. Kursbetegnelse foreligger, men størrelsen på sikringene må oppdateres/renskrives. Det elektriske anlegget ble trukket om i 2018 i følge hjemmelshaver og et tidligere egenerklæringsskjema, men det foreligger ikke en samsvarserklæring på utførte arbeider.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Bad: Overflate vegger og himling: Det ble påvist sprekk i en flis bak toalettet. Dette kan tyde på at utførelsen av veggen bak toalettet ikke har en tilstrekkelig fasthet og at det dannes bevegelse ved bruk, som igjen har ført til flisen har sprukket opp. Flere av overgangene mellom flisene trapper og sementfugene treffer ikke hverandre i hjørnene. Utførelsen fremstår som ufaglært. Benkeplaten til servantskapet har sprukket opp. Luftespalten i underkant av dørbladet må økes til minimum 10 mm langs hele dørbladet for å være tilstrekkelig.
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Avløpet fra servanten perforer membranen i

overgangen mellom gulv/vegg og har ikke en tilstrekkelig membranoppkant. Risiko for innsig av fukt, særlig i kombinasjon med mangelfullt fallforhold. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Ukjent om sluket ble skiftet ut i 2018.
- Kjøkken: Ventilator med kullfilter får isolert sett TG 2 iht NS3600. Mindre svinnsprekker forekommer i benkeplaten og disse oppstår gjerne i forbindelse med herdingen av betongen. Waterguard er ikke montert og dette skal ha blitt montert i 2018 da kjøkkenet ble flyttet ut i stuen(krav i TEK-17).
- Vinduer og ytterdører: Stuevinduet er punktert og utskiftning av glasset anbefales. Karmen og vinduet generelt har gjenværende levetid og sånn sett er det rasjonelt å kun skifte ut glasset som er punktert. Justering av balkongdøren anbefales da den subber mot karm/terskel.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Det er ikke en synlig drensspalte i underkant av toalettet og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om det ledes til et sluk. Fordelerstammene er ikke montert i et vanntett skap og lekkasjevann vil ikke ledes ut på badet iht krav. Lekkasjevann kan dermed renne inn i konstruksjonen før det evt synliggjøres. Som et begrensede tiltak så kan det monteres en waterguard i rørgaten som vil stenge av vannet ved en lekkasje. Kursene på fordelerstammene er ikke merket. Varerørene på kjøkkenet er ikke forseglet med endetettinger og lekkasjevann fra kursen kan renne ut på kjøkkenet.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte som trekker luften ut av leiligheten, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret. Manglende ventil i stuen. Det anbefales at det monteres en ventil ved montering av et nytt vindu, slik at rommet har en passiv lufteventil.

Takstmannens vurdering ved TG3:

-Bad: Overflate gulv: Fallforholdet i dusjen og på øvrig gulv er ikke iht krav. Fallet i dusjen ble stedvis målt til å være tilnærmet flatt og under minstekravet på 1:100. Risiko for vannansamlinger og at bruksvann ikke ledes til sluk. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er under kravet på 25 mm. Det ble påvist bom i flere av flisene på gulvet, samt at flisene trapper mellom hverandre i overgangen. Utførelsen av fallforholdet og gulvflisene fremstår som ufaglært. Det anbefales at gulvflisene fjernes da et flertall av disse har kraftig bom i flis og at et nytt fallforhold etableres iht. krav. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000,-. Tilleggskommentar: Selger har ikke hatt noe problem med dette mens han har bodd der siden 2018, og var ikke klar over dette før tilstandsrapporten ble laget nå. Dette er hensynstatt i prisantydningen.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken.
- Taklamper og downlights i tak.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning

og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - grønn
Energiattesten ble fylt ut i forrige salgsprosess og er hentet fra Energimerking.no. Avvik kan forekomme.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer (inkludert i felleskostnadene). Varmekabler i gulv på bad/wc.
Dersom det er beboelsesrom i boligen som ikke har fastmonterte varmekilder (ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner), uansett festemåte, så følger dette heller ikke med. Dette avviker fra bransjenormen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
Ca. 300 kr i strøm og nettleie (50-50) Oppvarming og varmtvann inngår i felleskostnadene.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 209,- pr. mnd.
Inkluderer:
Fordelt slik:
Balkong: 756,-
TV/bredbånd: 219,-
Felleskostnader: 4 234,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 363 356,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 453 425,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Leverandør av WIFI er OBOS Open Net og inneholder kun tilgang til 1000 mbits fiberbasert bredbånd - ingen betalingskanaler.

Borettslaget

Om borettslaget

- Bentsebakken Borettslag består av 40 andelsleiligheter.
- OBOS er forretningsfører.
- For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.
- Borettslaget har fellesvaskeri i kjeller som er kostnadsfritt ved bruk.

Styrets arbeid de siste to årene:
I 2024 og videre inn i 2025 har styret hat stort fokus på brannsikkerhet. Det er gjennomført ekstern kontroll av brannvernutstyr, brannteknisk tilstandsanalyse og ekstern intern kontroll av det elektriske anlegget. Oppfølging av gjennomgangene og lukking av avvik vil i løpet av et par år ha en kostnad på nærmere 500.000 kroner. Styret har for 2024 vedtatt å prioritere rensing av luftekanaler samt supplering av låser til sikringsskap når det gjelder vedlikehold. Styret samarbeider med naboborettslaget om etablering av blomstereng i bakken fra borettslaget ned mot Arendalsgata

I 2023 var dette noen av sakene styret gjennomførte:
-Gjennomføring av asbestundersøkelse kjeller
-Gjennomføring av radonundersøkelse – både kjeller og leiligheter
- Inngått 3-års avtale med Norsk brannvern om årlig kontroll av brannvernutstyr – og oppfølging av rapport
- Gjennomføring av Brannteknisk tilstandsanalyse – og oppfølging av rapport
- Vurdering av tilslutning IN-ordning
- Byttet låser i alle sikringsskap i oppgangene
- Reforhandling vaktmesterkontrakt

Det er to større oppgraderinger på planen de to nærmeste årene:
-bytte eksisterende lamper i oppgangen og installere nye bevegelssesstyrte LED-lamper som også kan fungere som nødlys
-overgang fra brannvarslere pr. leilighet til felles brannvarslingsanlegg for hele borettslaget

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget (fullstendig oversikt over vedlikeholdshistorikken ligger vedlagt årsberetningen):
- 2025: Ekstern IK elektrisk anlegg
- 2024: Brannteknisk tilstanndsanalyse
- 2023: Vedlikeholdsplan
- 2022: Nye inngangsdører med automatikk
- 2022: Skifte fra coax kabel til fiber
- 2022: Malt oppganger og nye postkasser
- 2019: Ny tørkevifte fellesvaskeri
- 2019: Vedlikehold av ytterdører
- 2019: Rehabilitering av baldakiner
- 2019: Nøkkelfritt adgangssystem
- 2019: Nye røykvarslere i boenhetene
- 2018: Nye vaskemaskiner i fellesvasker
- 2017: Omlegging til fjernvarme
- 2017: Sanering av oljetank og oljefyr

- 2016: Ny drenering/fuktsikring av grunnmur
- 2016: Nytt nedgravd avfallsanlegg
- 2014: Nytt porttelefonanlegg
- 2013: Rehabilitering av brannbalkonger
- 2013: Vedlikehold/maling av vinduer utvendig

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Ja, det er forkjøpsrett. Boligen er utlyst for forkjøpsberettigede medlemmer i OBOS. Boligen annonseres på https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/ med meldefrist for medlemmene 12.08.2025. Kontakt OBOS direkte dersom man har noen spørsmål til dette. Megler har ikke noe med avklaringen å gjøre.

Kjøper belastes gebyret for utlysning av forkjøpsrett på kr. 8212,-, uansett om forkjøpsretten blir benyttet eller ei.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 96 772,-pr. 01.07.2025

Borettslaget har to lån i OBOS Banken og et lån i Husbanken.
Lånet i Husbanken vil være nedbetalt i 2027 noe som vil redusere borettslagets årlige faste finanskostnader (renter og avdrag).

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11441391-30
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,62%
Restsaldo 621 721,00
Innfrielsesdato: 01.03.2027
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207847984
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,99%
Restsaldo 1 949 496,00
Innfrielsesdato: 30.03.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207847992
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,99%
Restsaldo 1 070 037,00
Innfrielsesdato: 29.02.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 96 772,- pr. 01.07.2025

Borettslaget har vurdert IN-ordning, men lagt dette bort da kostnadene med å delta i IN-ordningen er uforholdsmessig store for fellesgjeld på under 100.000 pr. leilighet.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Fellesformue
Kr 11 588,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kr. 476 222,- for året 2024. Se årsregnskapet vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Generalforsamlingen av 17.04.2012 vedtok at andelseierne selv har ansvar for utskifting av vinduer i egen leilighet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad i borettslaget. Borettslaget har fast vaktmesteravtale. Det er lite krav til dugnader i driften av borettslaget.

Dyrehold
Dyrehold kan godkjennes av styret etter søknad dersom det ikke er til ulempe for øvrige beboere. Den som får godkjenning, må undertegne og etterleve bestemmelsene i en Erklæring om dyrehold.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89520078

Tomt

Adkomst
Adkomst fra Bentsegata. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling
Vinteren 2024/2025 ble det gjennomført radonundersøkelser i hele blokka – mest grundig i kjeller og de tre nederste etasjene, men også med stikkprøver i de øverste etasjene. Ingen funn over terskelverdiene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hvis du er opptatt av å bo godt og ha alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet, er dette leiligheten for deg! Sagene bydel kombinerer historisk sjarm med moderne byliv. Her finner du idylliske trehus, grønne parker langs Akerselva, og et levende kulturliv med kafeer, gallerier og små butikker. Med kort vei til sentrum, gode

kollektivforbindelser og et sterkt lokalmiljø, er Sagene perfekt for både unge, barnefamilier og livsnytere som ønsker det beste av byen – i rolige, hyggelige omgivelser.

Fra øvre del av Myraløkka, ved Arendalsgata, er det fin utsikt langs elva mot sentrum, fjorden og Ekebergåsen, og de store åpne gresslettene i hellingen er mye brukt til aking om vinteren, og turgåing og opphold om sommeren. Like ved ligger også Akerselva, hvor man kan gå langs elven til Maridalsvannet og Nordmarka via Nydalen, eller følge elven ned til sentrum. Bjølsenparken er kjent for en vakker lindeallé som opprinnelig ledet opp til gamle Bjølsen gård, som ble revet på 1970-tallet. Syd i Bjølsenparken finner man en høyde med utsikt over hele parken, og en sydvendt bakke som er populær å sole seg i, og i samme område finner man også en musikkpaviljong som brukes til konserter.

Sagene byr på alt man måtte ønske seg av kafeer, kaffebarer, restauranter og barer. Rett utenfor døren finner du blant annet Hamburgerbar, bokhandel, døgnåpen Jokerbutikk og Sagene Torg med frukt, grønt og internasjonale varer. I nærområdet finnes det også kafeer og restauranter som Kaffebrenneriet, Sagene Lunsjbar, Helt rått (sushi) m.m. I tillegg er det skjønnhetssalonger, frisør, treningssenter og små, hyggelige butikker med både mote, interiør og blomster. Det er også kort vei til Storo Storsenter.

Sagene har et godt kollektivtilbud via buss og trikk. Nærmeste bussholdeplass er i Bentsebrugata (stoppet heter Arendalsgata), som ligger like utenfor bygården. Her går linje 54, 37 og 20, samt Flybussen til/fra Gardermoen. Med bil fra Sagene tar det ca. 5 min til Majorstuen, 6 min til Storo, 6 min til Nydalen, 10 min til Oslo S og 33 min til Oslo Lufthavn.

For kulturelle innslag tar det ca. 7 min å gå til Soria Moria, og for filmopplevelser anbefales en tur til Ringen Kino eller Odeon IMAX som ligger like ved Storo Storsenter. Utover dette kan Torshovteateret tilby forestillinger i intime og lune omgivelser. Teateret er underlagt Nationaltheatret, og har en kreativ atmosfære med spennende og annerledes oppsetninger. Det er kort vei til Sagene samfunnshus som tilbyr mange aktiviteter for barn og voksne, som blant annet musikk, dans, kurs og yogaskole. Av treningstilbud finner du bl.a. Sats, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov. Her har man tilgang til treningssenteret, Oslo Squash og Klatreverket. Det er kort vei til Voldsløkka med friområde bestående av kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument på våningshuset fra 1935. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det foreligger ikke ferdigattest på balkonger fra 2008.
Link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&casen o=200711316

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten. Planløsningen er relativt lik dagens oppsett, men bruken av rommene er endret.
Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen og det opprinnelige kjøkkenet har blitt omgjort til et soverom. Et opprinnelig "værelse"/soverom brukes idag som en stue.
Tidligere kott i gangen ble i 2018 integrert i badet. Boligen selges slik den fremstår på visning. Selger har ikke gjort noen endringer så lenge han har eid boligen. Eventuelle endringer/søknad må gjøres av kjøper selv hvis det er ønskelig.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det

som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.
Reguleringsplan: S-2255. 28.7.77.

Det pågår en sak i Treschows gate 16 - Bentsebrugata 17 C. For ytterligere opplysninger se plan- og bygningsetatens hjemmesider, saksnr. 201310047.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/221/41:
05.09.1856 - Dokumentnr: 900097 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

20.03.1934 - Dokumentnr: 910639 - Erklæring/avtale
Vedr. felles gårdsplass for d.e. og Bentsegt. 17 og 19.
Med flere bestemmelser

20.03.1934 - Dokumentnr: 910640 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

30.10.1934 - Dokumentnr: 910641 - Bestemmelse om veg

03.10.1856 - Dokumentnr: 900060 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 648,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. august 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet

eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Bentsegata 15

Bentsegata 15

Nabolaget Sagene - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	11 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	4 min 0.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Nydalen videregående skole	960 elever	20 min 1.7 km

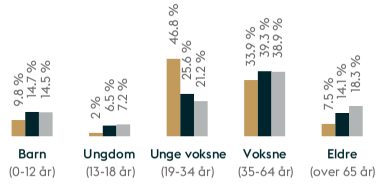
Offentlig transport

Arendalsgata	Linje FB1, 20, 37, 54	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Storo	Linje 4, 5	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	23 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 å...	65 barn	3 min 0.3 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O...	98 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 å...	43 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene	1 771	1 119
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Bjølsen skole	4 min
Myraløkka	4 min
SATS Sagene	6 min
Myrens Sportssenter	6 min

«Sentralt og stille.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Bentsegata 15
0456 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 04/08/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:221, Bnr: 41
Hjemmelshaver:	Oddbjørn Vassli
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	9
Byggeår:	1933
Tomt:	583 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Oddbjørn Vassli
Befaringsdato:	27.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode og med lik byggestil. Tomten er opparbeidet med gressplener og stedlige vekster.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 5 etasjer + loft og kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Fasaden er forblendet med teglstein. Vinduer med 2 og 3-lags glass. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble pusset opp i 2018 og fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen.
Badet ble rehabilitert med nytt sluk, membran og overflater i 2018. Det gis bemerkninger på at overflatene fremstår som ufaglært da det forekommer mye bom i flis/løse flis, dårlig fallforhold og generell mangelfull utførelse på flere punkter.
Kjøkkeninnredning med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen.
Generell bruksslitasje må forventes på overflatene da boligen er bebodd og i daglig bruk.

For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,56 m.
Port-telefon.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
- Radiatorene er kasset inn og lukene i kassene gir begrenset med adkomst.
Varmekabler på badet.
Automatiske sikringer.
Stoppekranene er montert på badet.
Felles varmtvann.
Felles vaskeri.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendte dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2008: Nye balkonger.
2013: Rehabilitering av brannbalkonger og maling av utvendige karmer.
2015: Drenering og oppgradering av uteområdet i borettslaget.
2018: Leiligheten ble pusset opp, inkludert nytt bad, ny kjøkkeninnredning, malte overflater og slipt gulv.
2018: Nytt el-anlegg.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	5	0	0	0	0
4. etasje	56	0	0	3	56	0
SUM BYGNING	56	5	0	3	56	0
SUM BRA	61					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.

BRA-e:
Kjellerbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med "9": 5,3 kvm.
Loftbod, merket med "9": Ca 7,5 kvm. Arealet er ikke målbart pga lav takhøyde og er dermed ikke medtatt i BRA-e. Takhøyden er svært lav på de innerste delene av boden.
Balkong: 3,2 kvm.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: 10 mm internt.
- Soverom: 12 mm internt.
- Gang: 7 mm internt.

TG 2 settes da de totale avvikene på langs/tverrs av leiligheten overstiger toleransekravene som er satt i NS3600.
Utbedring av avviket medfører at gulvet avrettes med f eks avrettingsmasse.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble punktvis utført.
Skjevheter i konstruksjonen må forventes da bygget har høy alder.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Oddbjørn Vassli.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

04/08/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2018 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble påvist sprekk i en flis bak toalettet.
Flere av overgangene mellom flisene trapper og sementfugene treffer ikke hverandre i hjørnene. Utførelsen fremstår som ufaglært.
Benkeplaten til servantskapet har sprukket opp.

Naturlig avtrekk. Luftespalte for tilluft er etablert i underkant av dørbladet, men denne må økes til minimum 10 mm langs hele dørbladet for å anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble påvist kraftig bom i flere av flisene på gulvet, samt at flisene trapper mellom hverandre i overgangen.
Det må forventes at flere av flisene kan være løse.
Utførelsen fremstår som ufaglært.

Fallforholdet i dusjen og på øvrig gulv er ikke iht krav.
Fallet i dusjen ble stedvis målt til å være tilnærmet flatt og under minstekravet på 1:100. Risiko for vannansamlinger og at bruksvann ikke ledes til sluk.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er under kravet på 25 mm.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Badet ble renovert i 2018, men det fremkommer ikke spesifikt at sluket ble skiftet ut.
Ny vannlås ble montert i 2025.

Synlig toppmembran og klemring i sluket. Det er benyttet en forhøyningsring med anboring under klemringen.
Avløpet fra servanten perforer membranen i overgangen mellom gulv/vegg og har ikke en tilstrekkelig membranoppkant eller mansjett.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur,
Fuktsøk ble utført og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2018 med benkeplater av betong, samt flislagt backsplash og profilerte fronter.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt er montert. Waterguard er ikke montert og skal ha blitt montert i 2018 da kjøkkenet ble flyttet ut i stuen, da det er krav om waterguard iht TEK-17.

Merknader: Ventilator med kullfilter får isolert sett TG 2 iht NS3600.
Mindre svinnsprekker forekommer i benkeplaten og disse oppstår gjerne i forbindelse med herdingen av betongen.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen ble oppgradert i 2018 og gulvet ble slipt ned.
Overflatene fremstår som velholdt og med normal slitasje med hensyn til alderen.
Svinnsprekker forekommer i himlingen på et soverom.

Innvendige dører er eldre og kan forventes å være originale. Dørene subber mot karm/terskel og slår ikke jevnt mot karmen. Dette må forventes da dørbladene vil bevege seg etter luftfuktigheten i boligen.

Gulvet er originalt og ble slipt ned i 2018. Sprekkdannelser og tegn til bruk må forventes.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass, se under.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2008 og 3-lags glass fra 2020.
Stuevinduet er punktert og utskiftning av glasset anbefales.

Balkongdør med 2-lags glass fra 2008. Dørbladet subber mot karm/terskel og justering anbefales.
Inngangsdør med B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk i stor grad mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 107 cm og er iht datidens krav. Avstanden ned til bakkenivå ble målt til under 10 meter fra balkongens gulv og høyden på rekkverket er også iht dagens krav.
Balkongen består av en ettermontert stålkonstruksjon og er kledd med impregnerte terrassebord. Overflaten har blitt malt og fremstår jevnt over med normal slitasje. Elde/værslitasje må forventes da terrassebordene begynner å få høy alder.
Avrenning for nedbør via et overløp på siden av balkongen.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 100 cm. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør(PEX) og fordelerstammene med stoppekraner er montert på badet.
Fordelerstammene er ikke montert i et vanntett skap og lekkasjevann vil ikke ledes ut på badet iht krav. Lekkasjevann kan dermed renne inn i konstruksjonen før det evt synliggjøres.
Kursene på fordelerstammene er ikke merket.
Stoppekranene ble funksjonstestet og disse hadde en tilstrekkelig funksjon.
Varerørene på kjøkkenet er ikke forseglet med endetettinger og lekkasjevann fra kursen kan renne ut på kjøkkenet.

Avløpene er skjult i rørgater og kunne dermed ikke besiktiges i sin helhet. Deler av et plastrør ble observert i rørgaten på badet. Ukjent om det har blitt utført en rørrehabilitering av alle avløpene i blokken.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er ikke en synlig drensspalte i underkant av toalettet og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om det ledes til et sluk.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift og det er montert en ventil på badet.
Avtrekket til ventilen på badet kunne ikke testes da det er montert en utenpåliggende sjalusirist.
Et naturlig avtrekk vil ha en varierende funksjon og er avhengig av temperatur, vindforhold og tilluft.

Det er montert friskluftsventiler i vinduskarmene og i en yttervegg, disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig. Ventiler er ikke montert i stuen.
Det er montert høye dørterskler i leiligheten og dette medfører at luften ikke kan sirkulere når dørene er lukket.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2018

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget ble trukket om i 2018 i følge hjemmelshaver og et tidligere egenerklæringsskjema, men det foreligger ikke en samsvarserklæring på utførte arbeider.

Automatiske sikringer med 32amp hovedkurs og jordfeilbrytere. Kursbetegnelse foreligger, men størrelsen på sikringene må oppdateres/renskrives.

Merknader: Anlegget er udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten.
Planløsningen er relativt lik dagens oppsett, men bruken av rommene er endret.
Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen og det opprinnelige kjøkkenet har blitt omgjort til et soverom.
Et opprinnelig "værelse"/soverom brukes idag som en stue.
Tidligere kott i gangen ble i 2018 integrert i badet.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det ble påvist sprekk i en flis bak toalettet. Dette kan tyde på at utførelsen av veggen bak toalettet ikke har en tilstrekkelig fasthet og at det dannes bevegelse ved bruk, som igjen har ført til flisen har sprukket opp.

Flere av overgangene mellom flisene trapper og sementfugene treffer ikke hverandre i hjørnene. Utførelsen fremstår som ufaglært.
Benkeplaten til servantskapet har sprukket opp.
Luftespalten i underkant av dørbladet må økes til minimum 10 mm langs hele dørbladet for å være tilstrekkelig.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Avløpet fra servanten perforer membranen i overgangen mellom gulv/vegg og har ikke en tilstrekkelig membranoppkant. Risiko for innsig av fukt, særlig i kombinasjon med mangelfullt fallforhold.

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Ukjent om sluket ble skiftet ut i 2018.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Ventilator med kullfilter får isolert sett TG 2 iht NS3600.
Mindre svinnsprekker forekommer i benkeplaten og disse oppstår gjerne i forbindelse med herdingen av betongen.
Waterguard er ikke montert og dette skal ha blitt montert i 2018 da kjøkkenet ble flyttet ut i stuen(krav i TEK-17).

4.1 Vinduer og ytterdører

Stuevinduet er punktert og utskiftning av glasset anbefales. Karmen og vinduet generelt har gjenværende levetid og sånn sett er det rasjonelt å kun skifte ut glasset som er punktert.
Justering av balkongdøren anbefales da den subber mot karm/terskel.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Det er ikke en synlig drensspalte i underkant av toalettet og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.
Ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om det ledes til et sluk.

Fordelerstammene er ikke montert i et vanntett skap og lekkasjevann vil ikke ledes ut på badet iht krav.
Lekkasjevann kan dermed renne inn i konstruksjonen før det evt synliggjøres.
Som et begrensede tiltak så kan det monteres en waterguard i rørgaten som vil stenge av vannet ved en lekkasje.

Kursene på fordelerstammene er ikke merket.
Varerørene på kjøkkenet er ikke forseglet med endetettinger og lekkasjevann fra kursen kan renne ut på kjøkkenet.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte som trekker luften ut av leiligheten, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Manglende ventil i stuen. Det anbefales at det monteres en ventil ved montering av et nytt vindu, slik at rommet har en passiv lufteventil.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet i dusjen og på øvrig gulv er ikke iht krav.
Fallet i dusjen ble stedvis målt til å være tilnærmet flatt og under minstekravet på 1:100. Risiko for vannansamlinger og at bruksvann ikke ledes til sluk.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er under kravet på 25 mm.
Det ble påvist bom i flere av flisene på gulvet, samt at flisene trapper mellom hverandre i overgangen.
Utførelsen av fallforholdet og gulvflisene fremstår som ufaglært.
Det anbefales at gulvflisene fjernes da et flertall av disse har kraftig bom i flis og at et nytt fallforhold etableres iht krav.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

VASSLI, ODDBJØRN	9578-5990-4-2742165	2025-06-27 11:06:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. jun. 2025

Oppdragsnummer
29-0193/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bentsegata 15, 0465 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Oddbjørn Vassli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89520078
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert i 2018 av forrige eier. -Elektro utført av Partner Elektro AS - Flislegging utført av Eidh AS -VA utført av Svensk Installation Väst AB

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svensk Installation Väst AB

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering og oppussing av hele uteområdet ble utført i 2013 i av borettslaget

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løpende forbedringer og feilrettinger. Utføres av fast installatør som er Visjonel AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Våren 2025 av Visjonel AS. Samtlige avvik opprettet av samme firma

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Bare offentlig tilknytning

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Sentralfyr avviklet ved overgang til fjernvarme

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

Eventuell kommentar: Se komplett liste over større utførte vedlikeholdsarbeider i borettslagets årsmelding

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling utført vinteren 2024/2025 av Mycoteam AS. Dokumentasjon foreligger Det samme gjelder asbestmåling

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke pipe

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Ikke i egen leilighet, men med ujevne mellomrom rapporteres om skjeggkre/sølvkre

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vedlikeholdsplan utarbeidet for borettslaget av OBOS Prosjekt fra 2023

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealer dokumentert (etter gammel metode) i salgsoppgave og takstrapport fra 2018

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Oljetank ble fjernet når fjernvarme ble tilkoblet

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0193/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
VASSLI, ODDBJØRN	2025-06-27

Identifikasjon

bankID VASSLI, ODDBJØRN

Signicat

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

Deres ref.: 8652734 Vår ref.: 0004-1-09 Dato: 24.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bentsebakken Borettslag
Organisasjonsnr:	950271094
Andelseier:	Vassli, Oddbjørn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	09
Adresse:	Bentsegata 15, 0465 OSLO
Andelsnummer:	9
Gnr.	221
Bnr.	41

Borettsinnskudd: Kr. 2 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: - polisenummer . 89520078
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBf
- 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.

Felleskostnader: Kategori 001 felleskostnader øker med 5 % fra 01.01.2025 Lån: Borettslaget har to lån i OBOS Banken og et lån i Husbanken. Rehabilitering/Større vedlikehold: Ikke aktuelt. Energiavregning: Nei. Garasje medfølger leiligheten: Nei. Parkering medfølger leiligheten: Nei. Bod medfølger leiligheten: Ja. Fryseboks medfølger leiligheten: Nei. Innflytningsgebyr/Andre kostnader: Nei. Hjemmeside: http://www.bentsebakken.no/. Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkkelbrikker til fellesområdet bestiller andelseier fra Låshuset AS. Forsvunnet nøkkelbrikker skal umiddelbart meldes inn til Låshuset AS slik at disse kan deaktiveres. Telefonnummeret til Låshuset AS er 22 47 75 75. Navneskilt bestilles av styret. Postkasseskilt bestilles av styret. Klausuler: Ingen. Heftelser/Merknader: Bestemmelser om veg. For ytterligere informasjon ta kontakt med kommunen. Andre merknader: Borettslaget har et fellesvaskeri i kjelleren. Generalforsamlingen av 17.04.2012 vedtok at andelseierne selv har ansvar for utskifting av vinduer i egen leilighet. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11441391-30
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,62%
Restsaldo	621 721,00
Innfrielsesdato:	01.03.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207847984
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,99%
Restsaldo	1 949 496,00
Innfrielsesdato:	30.03.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207847992
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,99%
Restsaldo	1 070 037,00
Innfrielsesdato:	29.02.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 209,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
BALKONG	756,00	
TV/Bredbånd	219,00	
Felleskostnader	4 234,00	

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:	747,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 397,-
Annen formue:	11 588,-
Gjeld:	101 060,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11441391-30
Restsaldo:	16 523,00
Kapitalkostnader:	3 846,25

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207847984
Restsaldo:	51 813,09
Kapitalkostnader:	692,99

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207847992
Restsaldo:	28 436,85
Kapitalkostnader:	208,54

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 96 772,94,-, 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 Kari-Anne Sæteren Pedersen pr. e-post: kari.anne.pedersen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Oddbjørn Vassli, e-post: oddbjorn@viavassli.com

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Husordensregler for Bentsebakken Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 28.04.2011

Bentsebakken Borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier blokken.

Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.

§ 1.
Innledning.

Alle innehaverne av leilighetene i eiendommen er ansvarlige for at husordenens bestemmelser blir fulgt. Betrakt ikke husordenen bare som en rekke forpliktelser, men vær oppmerksom på at den skal sikre deg også ro og hygge i hjemmet.

§ 2.
Alminnelige bestemmelser.

Det er bare barnevogner som kan settes i oppgangene, og de må settes på en slik måte at det ikke hindrer fremkommelighet. Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets område, og det samme gjelder bilparkering dersom annet ikke er bestemt.

Det må vernes om plener og beplantning. Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappene er ikke tillatt. Flaggstenger, markiser, skilter, blomsterkasser e l må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Dører til loft/kjeller og inngangsdørene skal alltid være låst. Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom. Det er ikke tillatt å bruke bart lys i kjeller eller loftsbodene. Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig på loft og i kjeller, og lyset skal slukkes etter bruk.

Det er bare lov å grille med elektriske griller på balkongene.

§ 3.
Regler om ro og orden i leiligheten.

Det skal herske ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl. 06.00. Barn må ikke leke eller på annen måte støye i oppgangene. Døren til leiligheten skal lukkes uten støy. Sang og høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 17.00 - 18.30. Musikkundervisning tillates bare etter avtale og med samtykke fra borettshaverne i leiligheten under, over og ved siden av, og da bare innenfor det tidsrom som er nevnt i denne paragraf, 2. avsnitt.

§ 4.
Dyrehold.

Dyrehold kan godkjennes av styret etter søknad dersom det ikke er til ulempe for øvrige beboere. Den som får godkjenning, må undertegne og etterleve bestemmelsene i en Erklæring om dyrehold.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen må straks fjernes.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlige og berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc., eller på annen måte er til ulempe (for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst), kan styret kreve dyret fjernet. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 5.
Søppel og renhold.

Søppel og avfall legges i de dertil bestemte kasser, som alltid skal være lukket. Avfall som det ikke er plass til i kassene, leveres direkte til renovasjonskjørerne eller bortskaffes på annen måte.

Unngå spill rundt kassene, fyll aldri topp på disse. Renhold av kjellerboder og kjellervinduer besørges av borettshaverne. Trappene skal vaskes etter tur annenhver uke. De som bor i øverste etasje vasker loftstrappen, de som bor i første etasje vasker kjellertrappen.

§ 6.
Vaskeri og tørkeplasser.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettshaverne og deres husstand. Vaskeriet kan bare benyttes mandag - fredag fra kl 07.00 til 22.00, lørdag fra kl 08.00 - 20.00 og søndager fra kl 10.00-20.00. Ved bruk av maskinene henvises til bruksanvisningene som er oppslått i vaskeriet. Vaskeriet og tørkerommet rengjøres etter bruk. Det er ikke tillatt å vaske på offentlige helligdager og høytidsdager, men det er tillatt på vanlige søndager.

§ 7.
Lufting av leilighetene.

Leilighetene luftes best ved å sette opp vinduene helt, gjerne med gjennomtrekk kort tid av gangen. La aldri vinduene stå åpne hele dagen i den tiden det fyres. Vegger og gulv og tak vil da bli sterkt avkjølt, så det trengs uforholdsmessig mye varme for å få det varmt i rommene igjen. Alle leiligheter må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Kjelleren må luftes godt i sommertiden, om vinteren luftes det bare når det er mildt. Unødig bruk av varme og varmt vann øker driftsutgiftene, som må dekkes av husleien som borettshaverne betaler.

§ 8.
Bad, WC, kraner og rør.

Badekarene må ikke brukes til klesvask, da tråder og lo fra tøyet vil stoppe til avløpet.
Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det må bare brukes toalettpapir.
Alle innredninger og alt utstyr må behandles forsiktig. Kraner må ikke stå åpne når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i rørene, bør en aldri skru krana helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Rens innimellom med for eksempel Plumbo for å unngå at avløpsrørene skal tettes til.

§ 9.
Overlating av bruk (framleie).

Overlating av bruk må godkjennes av styret. Borettshaverne har helt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller borettshaverne får ved hans overlating av bruk. Leietakere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

§ 10.
Meldinger, rundskriv, kommunikasjon etc.

Mulige meldinger fra styret til borettshaverne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensreglene. Styret kan kontaktes på epostadressen:
bentsebakken@styrerommet.net eller via postkassen til styreleder.

Vedtekter

for Bentsebakken Borettslag, org nr 950271094, vedtatt på ordinær generalforsamling den 29. mai 2006. Endret 04.05.2010, 17.04.2012, 30.04.13, 26.04.21, 27.04.22 og 12.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i

vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) Andelseiere i første etasje har eksklusiv bruksrett til arealet, som vender mot Arendalsgata, utenfor sin leilighet. Den enkelte andelseiers areal avgrenses av de indre veggene mellom leilighetene og hekken mot Arendalsgata. Hvis andelseier ønsker å sette opp hekk, platting eller lignende må det søkes styret om tillatelse.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Utleier skal informere om sin korttidsutleie, opplyse når utleieforholdet starter og slutter, og informere om hvem leietaker er.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

1-1**Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4
BENTSEBAKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BENTSEBAKKEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
12. mai 2025 kl. 19:00, Paint on Pots.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Sosialt samvær
Etter årsmøtet fortsetter vi med jubileumsquiz (borettslaget er 90 år) og det vil ble servert pizza. Drikke kan kjøpes hos Paint on Pots.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkommen sak - Kortidsutleie
7. Innkommen sak - Asbestsanering
8. Valg av tillitsvalgte
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BENTSEBAKKEN 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

Geir Ramstad Slettvold

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet ble registrert i en frammøteliste ved ankomst.

Forslag til vedtak

Det vises til opptatt deltakerliste, X antall andelseiere er representert

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som protokollfører velges Oddbjørn Vassli. Som protokollvitne til å underskrive protokollen sammen med møteleder velges Marte Mossing Welo.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årets regnskapsmessige resultat ble kr. 476.222.

Justert for betalte avdrag på 501 tusen kroner, ble utviklingen i disponible midler redusert gjennom året med 16 tusen kroner.

Borettslaget hadde ledig likviditet på 565 tusen kroner ved årsskiftet.

Samlet langsiktig fellesgjeld utgjorde 3,8 mill. kroner tilsvarende 95 tusen kroner i snitt pr. boenhet.

Forslag til vedtak

1. Årsregnskapet for 2024 godkjennes. 2. Årets resultat på kr 476.222 tillegges egenkapitalen 3. Styrets årsrapport godkjennes

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 - signert.pdf
2. Årsrapport 2024.pdf
3. Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Innkommen sak - Kortidsutleie

Forslag fremmet av:
Jan Fredrik Pedersen og Mohammad Waarie

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagstillerne foreslår at følgende tas inn i våre vedtekter:

1.Uteier må søke styret om tillatelse til korttidsutleie, opplyse når utleieforholdet starter og slutter, og informere om hvem leietakerne er.

Begrunnelse: styret får bedre kontroll over hvem som leier. Det vil også gi mer trygghet for andelseierne og bomiljøet.

2. De som leier kan ikke bruke fellesvaskeriet.

Begrunnelse: Vi må sikre oss at fellesvaskeriet blir brukt på en forsvarlig måte. Vi viser ellers til paragraf 6 i husordensreglene: «Vaskeri og tørkeplasser.» Her står det at det ikke er tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettshaverne og deres husstand.

Styrets innstilling
Saken om korttidsutleie vart behandla av styret første gang i marsmøtet med følgende vedtak:

1. Etter lovendring fra 2021 er det fullt lovlig å drive korttidsutleie av egen borettslagsleilighet i inntil 30 dager pr. år. Lovendringa er tatt inn i borettslagets vedtekter.

2. Ut fra de erfaringene en har så langt, ser styret ingen grunn til gjennom vedtektsendring å kreve rapportering av korttidsutleie eller innføre andre regler for utleien.

3. Styret understreker at andelseier - ved utleie - selv er ansvarlig for alle forhold mot borettslaget

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

- For Innkommen sak - Kortidsutleie
- Mot Innkommen sak - Kortidsutleie

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

1. Forslag fra Pedersen og Warrie: 1.Uteier må søke styret om tillatelse til korttidsutleie, opplyse når utleieforholdet starter og slutter, og informere om hvem leietakerne er. 2. De som leier kan ikke bruke fellesvaskeriet.

2. Styrets forslag: 1. Innkommet forslag om endring av vedtektene i forbindelse med korttidsutleie avvises. Det vises til endringer som er gjort i borettslagsloven fra 2021 som gir andelseier adgang til å drive korttidsutleie i inntil 30 dager pr. år. Borettslaget har ikke et forhold til kortidsleieren. Det er andelseieren som må informere kortidsleier om husordensreglene, bruk av vaskekjeller osv

Sak 7

Innkommen sak - Asbestsanering

Forslag fremmet av:
Jan Fredrik Pedersen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Pedersen:

"Jeg viser til inspeksjonsrapport om asbestmåling i borettslaget datert 10.12. 2024. En av hovedkonklusjonene er at det bør være en langsiktig plan for borettslaget å utføre en fullstendig asbestsanering, inkludert rørisolasjonene. Styret innhenter derfor tilbud på en fullstendig asbestsanering i borettslaget og legger dette fram på årsmøtet i 2026.

Min begrunnelse for vedtaket er at asbestsanering blir anbefalt av ekspertfirmaet og at vi bør være helt sikre på at ingen kan bli skadet av asbest."

Styrets innstilling
Når det gjelder asbest så viser undersøkelsen fra Mycoteam ingen funn av asbest i kjeller. Siden kjelleren heller ikke er beboelsesrom er faren for skade på mennesker minimal.

Borettslaget har imidlertid større sikkerhetsmessige utfordringer knyttet til brann som krever investeringer i størrelsesorden 400--500 tusen kroner (bla. nødlys i oppgangene og helhetlig brannvarslingsanlegg) de to neste årene. Det foreslås at saken tas opp til ny vurdering i budsjettet for 2027.

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

- For Innkommen sak - Asbestsanering
- Mot Innkommen sak - Asbestsanering

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

1. Pedersens forslag: Jeg viser til inspeksjonsrapport om asbestmåling i borettslaget datert 10.12. 2024.- En av hovedkonklusjonene er at det bør være en langsiktig plan for borettslaget å utføre en fullstendig asbestsanering, inkludert rørisolasjonene. Styret innhenter derfor tilbud på en fullstendig asbestsanering i borettslaget og legger dette fram på årsmøtet i 2026.

2. Styrets forslag: Innkommet forslag om å utrede fullstendig asbestsanering i kjeller vurderes på nytt i 2027 etter at andre prioriterte investeringer er gjort

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Borettslaget har egen valgkomite som har levert følgende innstilling:

I. STYRE

Styreleder: *Oddbjørn Vassli, Bentsegata 15 (ikke på valg 2025)*

Styremedlemmer: *Geir Ramstad Sletvold, Bentsegata 19 (ikke på valg 2025)*

Marte Mossing Welo, Bentsegata 19 - 2 år - ny

Vara:

1. Ragnhild E. Morberg, Bentsegata 19
2. Astrid Kleppe Oksholen, Bentsegata 15
3. Bård Christer Johnsen, Bentsegata 19

II. OBOS

Delegert OBOS generalforsamling: Oddbjørn Vassli

Vara: Geir Ramstad Sletvold

III. VALGKOMITE

Mohammad Waarie og Kristin Koren Viksjø (gjenvalg)

Roller og kandidater

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

- Marte Mossing Welo

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Astrid Kleppe Oksholen

- Bård Christer Johnsen
- Ragnhiild E. Moberg

Sak 9
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret har vært uendret siden 2019 og hele tiden vært på 60.000 kroner til fordeling blant styremedlemmene.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse styreåret for 2025/2026 settes til kr. 60.000

Sak 10
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Som delegat til OBOS årsmøte velges styreleder med nesteleder som varamedlem

Roller og kandidater

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

- Oddbjørn Vassli

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

- Geir Ramstad Slettvold

Sak 11
Valg valgkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Mohammad Waarie og Kristin Koren Viksjø gjenvelges

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Bentsebakken Borettslag er et attraktivt borettslag i bydelen Sagene med 40 boenheter. Borettslagets-eiendom er rimelig godt vedlikeholdt.

Borettslagets økonomi er stram, men under kontroll. Årsresultatet for 2024 endte på pluss 476 tusen kroner. Disponible midler ved årsskiftet 2024/2026 var kr. 361 tusen kroner.

Borettslaget har en fellesgjeld på 3,8 mill. kroner dvs. i gjennomsnitt 95 tusen kroner på leilighet.

I 2024 og videre inn i 2025 har styret hatt stort fokus på brannsikkerhet. Det er gjennomført ekstern kontroll av brannvernutstyr, brannteknisk tilstandsanalyse og ekstern intern kontroll av det elektriske anlegget. Oppfølging av gjennomgangene og lukking av avvik vil i løpet av et par år ha en kostnad på nærmere 500.000 kroner.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Oddbjørn Vassli, Bentsegata 15

Nestleder Geir Rasmus Ramstad Sletvold, Bentsegata 19

Styremedlem Ines Espås Bartolo, Bentsegata 15

Varamedlemmer:

Ragnhild Elisabeth Morberg

Thomas Flått

Hilde Johanne Rutle

Bentsegata 17

Valgkomiteen

Kristin Koren Viksjø

Mohammad Waarie

Bentsegata 19

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 901 35 833 (styreleder) og e-post bentsebakken@styrerommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Bentsebakken Borettslag

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter. Første innflytting skjedde i 1933.

Bentsebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950271094, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

221/41 42 43

Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt 7 styremøter og behandlet 35 saker. Blant disse nevnes

· Gjennomføring av asbestundersøkelse kjeller

· Gjennomføring av radonundersøkelse – både kjeller og leiligheter

· Inngått 3-års avtale med Norsk brannvern om årlig kontroll av brannvernutstyr – og oppfølging av rapport

· Gjennomføring av Brannteknisk tilstandsanalyse – og oppfølging av rapport

· Vurdering av tilslutning IN-ordning

· Byttet låser i alle sikringsskap i oppgangene

· Reforhandling vaktmesterkontrakt

· Løpende oppfølging av økonomien inkludert budsjett for 2025

· Gjennomføring av årlig ryddeaksjonen høsten 2024

Brann

Mulig brann er definert som borettslagets største risiko. Gjennom det siste året er det gjennomført ekstern kontroll og supplering av brannvernutstyr.

På anbefaling er det videre gjennomført Brannteknisk tilstandsanalyse. Sluttrapporten påpeker at borettslaget trenger å få etablert t heldekkende brannvarslingssystem samt nødlys i alle oppganger innen utgangen av 2026 - samlet kostnad ca 400.000.

På vårparten er det også gjennomført ekstern kontroll av det elektriske anlegget. Resultatet ble 4 røde og 8 gule avvik som må lukkes.

HMS

Styrerommet.no tilbyr en egen digital løsning for HMS. Gjennom året er det digitale HMS-systemet vesentlig komplettert med rapporter/dokumentasjon og tilhørende rutiner.

Annen informasjon

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89520078.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

Forkjøpsrett

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

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

Oversikt større vedlikehold og rehabilitering

2025 Ekstern IK elektrisk anlegg

2024 Brannteknisk tilstanndsanalyse

2023 Vedlikeholdsplan

2022 Nye inngangsdører med automatikk

2022 Skifte fra coax kabel til fiber

2022 Malt oppganger og nye postkasser

2019 Ny tørkevifte fellesvaskeri

2019 Vedlikehold av ytterdører

2019 Rehabilitering av baldakiner

2019 Nøkkelfritt adgangssystem

2019 Nye røykvarslere i boenhetene

2018 Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri

2017 Omlegging til fjernvarme

2017 Sanering av oljetank og oljefyr

2016 Ny drenering/fuktsikring av grunnmur

2016 Nytt nedgravd avfallsanlegg

2014 Nytt porttelefonanlegg

2013 Rehabilitering av brannbalkonger

2013 Vedlikehold/maling av vinduer utvendig

2012 Ny branndør i kjeller

2010 Utskifting lås ytterdører

2009 Nye balkongdører 1. etg. med utgang hage

2009 Nytt tak og snøfangere

2009 Nytt brannsikringsutstyr

2009 Etablere brannvegger på loft

2008 Rens av luftekanalene

2007 Asbestsanering

2007 - 2008 Nye balkonger og balkongdører

2006 Malt oppgangene

2005 Vedlikehold/maling av vinduer utvendig

2003 Nye dører i leiligheter og kjeller/loft

2000 - 2002 Rehabilitering av våtrom og rør - Banemembran på alle bad

1996 Nye radiatorer

1995 Oppussing av fellesvaskeriet

1990 beboerne bekostet selv utskifting av vinduer i alle leiligheter minus 3 stk

1988 Rehabilitering av el-anlegget

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Bentsebakken Borettslag er et attraktivt borettslag i bydelen Sagene med 40 boenheter. Borettslagets eiendom er rimelig godt vedlikeholdt.

Borettslagets økonomi er stram, men under kontroll. Årsresultatet for 2024 endte på pluss 476 tusen kroner. Disponible midler ved årsskiftet 2024/2026 var kr. 361 tusen kroner.
Borettslaget har en fellesgjeld på 3,8 mill. kroner dvs. i gjennomsnitt 95 tusen kroner på leilighet.

I 2024 og videre inn i 2025 har styret hatt stort fokus på brannsikkerhet. Det er gjennomført ekstern kontroll av brannvernutstyr, brannteknisk tilstandsanalyse og ekstern intern kontroll av det elektriske anlegget. Oppfølging av gjennomgangene og lukking av avvik vil i løpet av et par år ha en kostnad på nærmere 500.000 kroner.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oddbjørn Vassli	Bentsegata 15
Nestleder	Geir Rasmus Ramstad Sletvold	Bentsegata 15
Styremedlem	Ines Espås Bartolo	Bentsegata 19
Varamedlem	Ragnhild Elisabeth Morberg	Bentsegata 19
Varamedlem	Thomas Flått	Bentsegata 15
Varamedlem	Hilde Johanne Rutle	Bentsegata 17

Valgkomiteen

Kristin Koren Viksjø	Bentsegata 15
Mohammad Waarie	Bentsegata 19

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon 901 35 833 (styreleder) og e-post bentsebakken@styrerommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Bentsebakken Borettslag
Borettslaget består av 40 andelsleiligheter. Første innflytting skjedde i 1933.
Bentsebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950271094, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
221 41 42 43

Styrets arbeid
Styret har i 2023 hatt 7 styremøter og behandlet 35 saker. Blant disse nevnes

- Gjennomføring av asbestundersøkelse kjeller
- Gjennomføring av radonundersøkelse – både kjeller og leiligheter
- Inngått 3-års avtale med Norsk brannvern om årlig kontroll av brannvernutstyr – og oppfølging av rapport
- Gjennomføring av Brannteknisk tilstandsanalyse – og oppfølging av rapport
- Vurdering av tilslutning IN-ordning
- Byttet låser i alle sikringsskap i oppgangene
- Reforhandling vaktmesterkontrakt
- Løpende oppfølging av økonomien inkludert budsjett for 2025
- Gjennomføring av årlig ryddeaksjonen høsten 2024

Brann
Mulig brann er definert som borettslagets største risiko. Gjennom det siste året er det gjennomført ekstern kontroll og supplering av brannvernutstyr.

På anbefaling er det videre gjennomført Brannteknisk tilstandsanalyse. Sluttrapporten påpeker at borettslaget trenger å få etablert t heldekkende brannvarslingssystem samt nødlys i alle oppganger innen utgangen av 2026 - samlet kostnad ca 400.000.

På vårparten er det også gjennomført ekstern kontroll av det elektriske anlegget. Resultatet ble 4 røde og 8 gule avvik som må lukkes.

HMS
Styrerommet.no tilbyr en egen digital løsning for HMS. Gjennom året er det digitale HMS-systemet vesentlig komplettert med rapporter/dokumentasjon og tilhørende rutiner.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89520078. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Oversikt større vedlikehold og rehabilitering

2025	Ekstern IK elektrisk anlegg
2024	Brannteknisk tilstanndsanalyse
2023	Vedlikeholdsplan
2022	Nye inngangsdører med automatikk
2022	Skifte fra coax kabel til fiber
2022	Malt oppganger og nye postkasser
2019	Ny tørkevifte fellesvaskeri
2019	Vedlikehold av ytterdører
2019	Rehabilitering av baldakiner
2019	Nøkkelfritt adgangssystem
2019	Nye røykvarslere i boenhetene
2018	Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri
2017	Omlegging til fjernvarme
2017	Sanering av oljetank og oljefyr
2016	Ny drenering/fuktsikring av grunnmur
2016	Nytt nedgravd avfallsanlegg
2014	Nytt porttelefonanlegg
2013	Rehabilitering av brannbalkonger
2013	Vedlikehold/maling av vinduer utvendig
2012	Ny branndør i kjeller
2010	Utskifting lås ytterdører
2009	Nye balkongdører 1. etg. med utgang hage
2009	Nytt tak og snøfangere
2009	Nytt brannsikringsutstyr
2009	Etablere brannvegger på loft
2008	Rens av luftekanalene
2007	Asbestsanering
2007 - 2008	Nye balkonger og balkongdører
2006	Malt oppgangene
2005	Vedlikehold/maling av vinduer utvendig
2003	Nye dører i leiligheter og kjeller/loft
2000 - 2002	Rehabilitering av våtrom og rør - Banemembran på alle bad
1996	Nye radiatorer
1995	Oppussing av fellesvaskeriet
1990	beboerne bekostet selv utskifting av vinduer i alle leiligheter minus 3 stk
1988	Rehabilitering av el-anlegget

Oslo 29.04.2025

Ines Espås Bartolo (s) Geir Rasmus Ramstad Sletvold (s)

Oddbjørn Vassli (s)

Til generalforsamlingen i Bentsebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 4 **Selskapsnavn:** BENTSEBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0193/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bentsegata 15 0465 OSLO

Betegnelse: Gnr 221, bnr 41 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no