NORDVIK

Bentsebrugata 29A

0 soverom | 19 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Bentsebrugata 29A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
137	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og arealeffektiv 1-roms vendt mot enveiskjørt gate. V.vann og fyring inkl. i lave felleskost. Attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	**3 350 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 449 174,-**
Fellesgjeld	**98 084,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 150,-**
BRA-i	**19 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

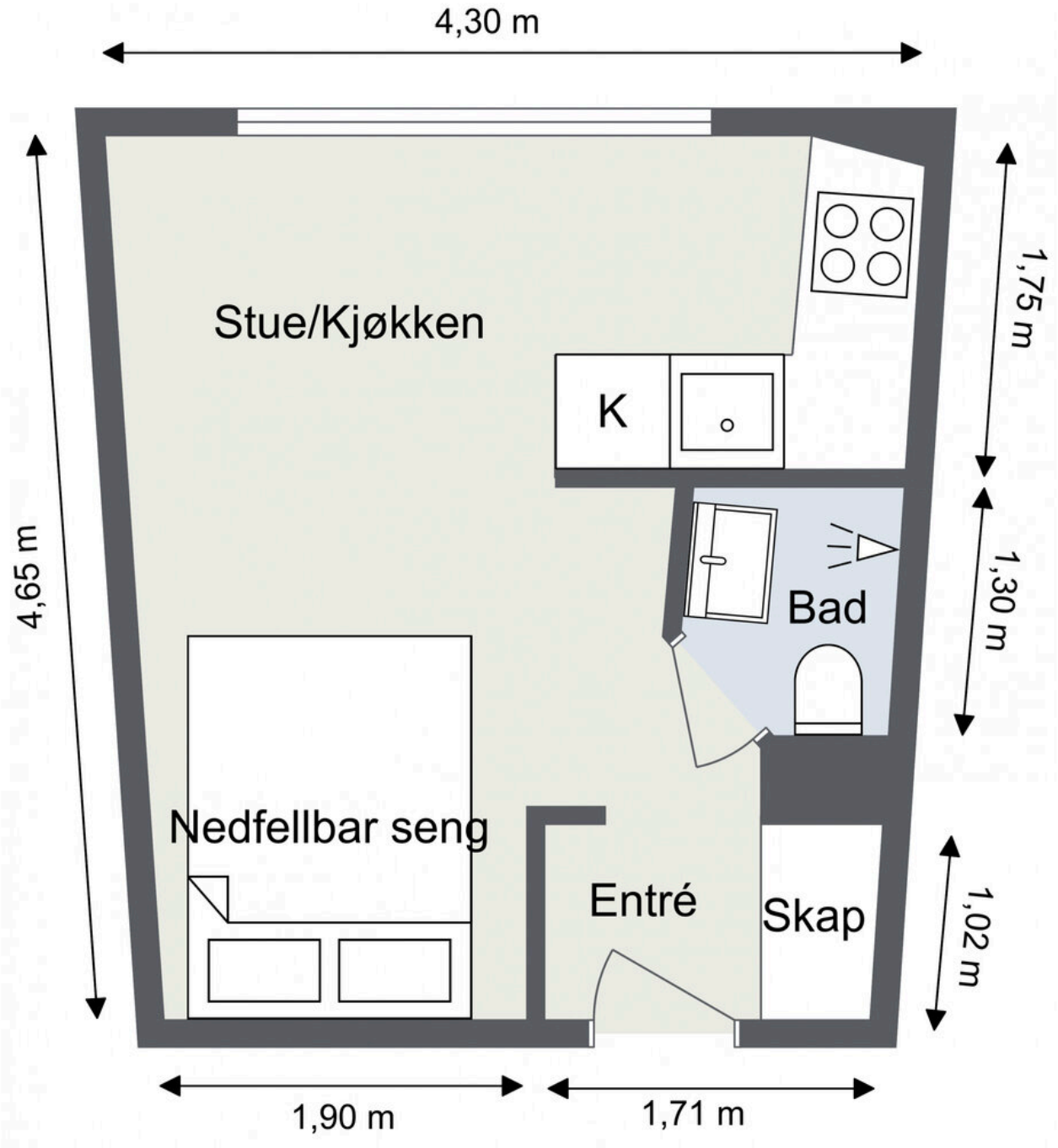
VELKOMMEN TIL BENTSEBRUGATA 29A

Lys og sjarmerende 1-roms med arealeffektiv planløsning og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Leiligheten har flislagt bad, kjøkken fra 2016 og en fleksibel stueløsning med nedfellbar seng. En smart løsning som gir optimal utnyttelse av arealet!

Her bor du tilbaketrukket i grønne og rolige omgivelser på Sagene/Bjølsen i en enveiskjørt gate med kort vei til flotte parker, hyggelige kafeer og sjarmerende småbutikker.

VERDT Å MERKE SEG
Vinduer fra 2018
Kjøkken 2016
Arealeffektiv planløsning med nedfellbar seng
Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett
Lave felleskostnader
Varmtvann, fyring og bredbånd inkludert
Perfekt førstegangskjøp
Gratis fellesvaskeri i samme etasje
Brl. med god økonomi og utleielokaler

Tyder


4,30 m
4,65 m
Stue/Kjøkken
K
1,75 m
Bad
1,30 m
Nedfellbar seng
Entré
Skap
1,02 m
1,90 m
1,71 m








SUBLIME PATCHOULI
SCENTED CANDLE


DUNE


DUNE


DUNE








WHITE
ORCHID









Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0281/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bentsebrugata 29A, 0469 OSLO
Gnr 222, bnr 14 i Oslo kommune
Andelsnr 21 i Bentsebrug 29/31 Borettslaget, org.nr. 953105667

Selger
Martine Vatle

Kjøpesum og omkostninger
3 350 000,- (Prisantydning)
98 084,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 448 084,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 449 174,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 458 674,- (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
1939

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 19 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 22 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Bad, entré, stue/kjøkken
Total BRA: 19 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken og bad.

Det finnes gratis vaskerom i alle etasjer fra 2-5 etasje.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3 kvm.

Standard
ENTRÉ
Lys og innbydende entré med praktiske skohyller og god plass til oppbevaring av ytterklær i garderobeskap.

STUE
Leiligheten har en lys og innbydende stue med store vindusflater fra 2018 som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig romfølelse. Her er det god plass til en sofagruppe med tilhørende sofabord og TV-møblement.

Stuen er innredet med en smart og plassbesparende løsning i form av en nedfellbar seng med tilhørende

skrivebord som enkelt kan felles opp og ned. Dette gir en fleksibel utnyttelse av arealet og gjør det enkelt å tilpasse rommet etter behov.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning fra 2016 med glatte fronter, fliser over benkeskapene og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Det er avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

BAD
Flislagt bad pusset opp i 2003 i regi av borettslaget. Badet er innredet med dusj på gulvet med dusjforheng, servant og vegghengt toalett med innebygget sisterne. Over servanten er det et innfelt speil med tilhørende hylle, mens et veggskap med glatt front gir praktisk oppbevaringsplass over toalettet. Badet har også håndkleholder på veggen. Det er mekanisk avtrekk via ventil i himlingen, samt luftespalte under døren for tilluft.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
Elbil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert 2003

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble skiftet vinduer i 2018, og oppgradert kjøkken i 2016. I 2025 ble det skiftet brannvarslingsanlegg. I 2025 ble det også montert ny, digital porttelefon.

Offentlige og private forhold
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? Ja, areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave ved kjøp.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det har blitt sendt ut nabovarsel om nye balkonger i Maridalsveien 169 A og B. Det har blitt sendt ut søknad om 11 ny balkonger på fasaden mot bakgården.

Bygningssakkyndig
Peder V. Aubert

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med teglstein, og med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Felles brannvarslingsanlegg.
- Dørcalling.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018.
- Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.

Innvendige overflater:
- Innvendig gulvoverflater er belagt med laminat.
- Veggoverflater: Tapet i entré. Sparklet og malte overflater på plater og murpuss for øvrig.
- Himlingsoverflater: Pusset og malte overflater.

Vann og avløp:
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i vegg mellom entré skapet og klosettet. Stoppekraner for varmt og kaldtvann er montert i fordelerskapet.

Ventilasjon:
- Mekanisk avtrekk med ventil fra badet.
- Ventilator over platetoppen.
- Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Dokumentasjon Bad.
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger. Bad.
Tg2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.
Konsekvens: Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Sanitærutstyr bad.
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
Tg2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Konsekvens: Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Vann- og avløpsrør
Det er ikke fuktsikker avslutning på varerør i kjøkkenbenk, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet. Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfellet er det ikke observert skapdør eller overløp til badet. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann mangler håndtak, det anbefales at forholdet utbedres slik at man kan skru av vannet uten verktøy.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Konsekvens: Nevnte forhold medfører en risiko for større skader ved en eventuell lekkasje.

Annen informasjon:

Lovlighet:
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Lyd- og støyforhold
Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger. Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

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

Følgende medfølger i salget:
- Hvitevarer på kjøkkenet
- Spesialtilpassede plisségardiner
- Skapseng med skrivebordsløsning

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
Energimerking på boligen er C
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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme tilknyttet radiator.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7286 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 150,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned: 2 150,-
Herav:
Baderomslånet 609,00
Felleskostnader 1 347,71
Dugnad 30,00
Bredbånd 164,00

Felleskostnadene inkluderer:
Varmtvann, fyring, bredbånd, dugnad, styrehonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar m.m.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven .

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 682 760,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 731 038,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale om bredbånd levert av Global Connect. som er inkludert i felleskostnadene. Kabel-TV kan kjøpes som et tilleggsprodukt av den enkelte andelshaver.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 157 andelsleiligheter. Bentsebrugt. 29/31 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953105667, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Borettslagets nettside:
www.bentsebrugata.no

FELLESVASKERI
Borettslaget har 5 fellesvaskerier som alle beboere kan benytte. Disse finnes i:
-2. etg i 29A
-3. etg i 29 A
-4. etg i 29 A
-5. etg i 29 A
-Kjeller i 31E
Vaskeriene inneholder vaskemaskin og tørketrommel og er gratis å benytte.

SYKKELPARKERING
Sykkelparkering finnes i kjelleren i 31C og mellom i kjelleren i 29A og 29B. I tillegg har man tilgang til utvendige sykkelstativer i den låste bakgården.

STYRETS ARBEID 25/26
Forvaltning av næringslokalene
Styret har jobbet med generell oppfølging av leietakerne i næringslokalene gjennom styreperioden. Inntektene fra næringslokalene er beskrevet i note 2 i regnskapet og utgjør summen av inntektene beskrevet som Forretningslokale, Lokale, Lagerlokale, Fellekoatnder akonto Seksjonsutgifter og Leie/felleskostnader tidl.år. Samlet sett er disse inntektene økt med 8 % fra

2.274.228,- i regnskapsåret 2024 til 2.457.326,- i regnskapsåret 2025. Våren 2026 jobber styret med markedsregulering av enkelte av kontraktene.

Oppfølging av sak 7 fjorårets generalforsamling knyttet til "Salg av næringslokaler som Bjølsen Legesenter leier for å betale ned fellesgjeld"
Styret har jobbet videre med saken i samsvar med generalforsamlingens vedtak. Det har vært gjennomført et møte med Bjølsen Legesenter. De mottok i starten av 2026 et bud fra Bjølsen Legesenter på lokalene på 9 millioner kroner. Styret startet etter dette en prosess for å vurdere budet, sette opp et konkret forslag til eierbrøk, bestemmelser om felleskostnader, bestemmelser for drift av felles tekniske anlegg og bestemmelser for dekning av fremtidig bygningsmessig vedlikehold og investeringer, slik at den totale økonomiske implikasjonen av gjennomføring av avtale om salg kan presenteres for generalforsamlingen.

Et viktig moment i dette arbeidet er å etablere en eierbrøk og brøk for fordeling av kostnader mellom boligdelen, næringsdelen borettslaget vil fortsette og eie og næringsdelen som potensielt selges. Til dette arbeidet har det blitt engasjert bistand fra advokat hos Ræder Bing. Pr. mai 2026 er dette arbeidet ikke ferdigstilt. Styret mener også det er hensiktsmessige å behandle et såpass viktig spørsmål på en ekstraordinær generalforsmaling. Sittende styre anbefaler at det jobbes videre med saken med mål om å gjennomføre en ekstraordinære generalforsamling når alle de økonomiske forholdene knyttet til et potensielt salg er kartlagt.

Vurdering av kapasitet i strømnettet i 29 A og B
Dagens styre anbefaler at det jobbes videre med denne saken i neste styreperiode for å kunne bringe inn en sak for neste generalforsmaling knyttet til en potensiell oppgradering av anlegget.

Styret har gjennomført 2 større vedlikeholdstiltak i perioden.
1: Bytte av brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesarealer i 29 A og B
2: Nytt porttelefonanlegg

Dette ble vedtatt på årsmøtet den 01.06.2026:
Det etableres barnevognparkering i bakgården i form av et tilbygg/ skur på inntil 3x6 meter som plasseres mot bakbygget (lageret til joker) til Maridalsveien 169. Skuret skal være låst og kun benyttes til barnevognparkering eller parkering av hjelpemidler som rullestoler, rullatorer etc. Beboere som har behov for å benytte skruet sender en søknad til styret. Skuret skal ikke benyttes som sykkelparkering. Styret får mandat til å bruke inntil 130.000 kr ink mva på tiltaket. Styret kan gjøre mindre tilpasninger på forslaget dersom det blir nødvendig.

Styret skal jobbe for at det etableres nye skap for næringsrenovasjon på borettslagets eiendom utenfor Bjølsen Legesenter ut mot Gjøvikgata. Slik at alle beholdere for næringsrenovasjon flyttes ut av bakgården. Tiltaket har en estimert kostnad på inntil 140.000 kr ink. mva for borettslaget. Det tas forbehold om at tiltaket kan være søknadspliktig, eller at kommunen (naboeiendommen) kan ha innsigelser mot etableringen. Styret kan gjøre tilpasninger av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig for at det kan gjennomføres.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING:
2025:
-Gjennomført brannteknisk tilstandsanalyse. Hele rapporten finnes i innkallingen til årsmøte for 2025.
-Ny tørketrommel i 4. etasje i 29 A.

2024:
-Gjennomført Energikartlegging støttet av Enova. Hele kartleggingen finnes som vedlegg til innkallingen til årsmøtet for 2024.
-Byttet ut varmepumpene til bergvarmeanlegget med 2 nye Termia varmepumper.
-Isolert rør i tekniske rom.
-Installert sirkulasjonspumpe på varmtvannskrets i kjelleren i 29 A og B.
-Installert brannvarslingsanlegg i næringsdelen i 31 A-E som er koblet sammen med anlegget i boligdelen.
-Byttet brannslukkere i fellesarealene.
-Byttet døra i gangen mot Maridalsveien.

2023:
-Byttet to tørketromler i vaskeriene i 29 A og 31 E.
-Bytte varmekabel i takrenna mot Gjøvikgata.

2022:
-Rens av ventilasjonen i bygget som omfattet rens av kanal i alle leilighetene, rens av felles kanaler og rens av aggregatene på loft.
-Byttet vaskemaskin i 4.etasje i Bentsebrugata 29.
-Startet opp igjen det gamle bergvarmeanlegget som ble installert i 2003 og stoppet i 2008. Med bistand fra Enøk Engineering.

2021:
-Etablert avtrekkspipe opp langs fasaden fra avtrekksanleget til Tiffanys Bjølsen.
-Byttet 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel i vaskeriene i oppgang 29.
-Byttet brannslukningsapparater i alle leiligheter.
-Byttet defekt ekspansjonsanlegg til radiatoranlegget.
-Gjennomført periodisk kontroll av elanlegget i fellesarealene.

2020:
-Installert elektroniske låser med brikkenøkler i alle oppgangsdører og port, samt loft og kjeller i 29 A og 29 B.

2018:
-Etablering av balkonger på 141 av leilighetene.
-Utskifting av vinduer i alle leiligheter.
-Utskifting av 1 stk radiator i alle leiligheter.
-Maling av 29 A og B sin fasade mot bakgården.
-Maling av 31A-E sin fasade mot Advokat Dehlis Plass.

2017:
-Branntekniske utbedringer på loft og i kjeller. Omfattet bytte blant annet loftsdører og brantetting en rekke steder.

2014:
-Alle oppganger er sparklet og malt, samt nytt gulv i 29.

2013:
-Gjennomgang av elektrisk anlegg i fellesarealene i borettslaget med nødvendig oppgradering

2012:
-Oppgradering av callinganlegg og installering av port inn til bakgården

2008-2011:
-Nytt tak
-Lovpålagt overgang fra felles til individuell måling av strøm
-Oppgradering av bakgård

2000-2005:
-Nye branndører i fellesarealene
-Rehabilitering av bad i alle leiligheter
-Skifting av vannrør og bunnledninger
-Innsatt ventilasjonsanlegg i hele borettslaget
-Fasaderehabilitering

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 98 084,-pr. 20.10.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927028543
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo: 13 918 451,00
Innfrielsesdato: 30.08.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året:12
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11452525
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,03%
Restsaldo: 7 061 454,00
Innfrielsesdato: 01.04.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927080006
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo: 1 663 396,00
Innfrielsesdato: 30.09.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927114024
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,55%
Restsaldo: 13 653 795,00
Innfrielsesdato: 30.10.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927028543
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11452525
Restsaldo: 30 912,97
Kapitalkostnader: 401,35
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927080006
Restsaldo: 7 296,98
Kapitalkostnader: 39,69
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927114024
Restsaldo: 59 874,18

Kapitalkostnader: 323,87
IN-avtale: Nei

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjelden.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 358,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på 1 698 313,-.
Budsjettet for 2026 viser et overskudd på 1 612 957,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr er tillatt, men må ikke være til sjenanse for beboerne.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 93204371

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 334 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger. Ellers se kartbeskrivelse på Google maps eller Finn.no.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fra leiligheten har du gangavstand til Bjølsen, Nydalen, Torshov og Grünerløkka med alt dette innebærer. Området rundt leiligheten er kjent for et rikt utvalg av kaféer og spisesteder hvor Nord Bjølsen Bakeri, Mat&Mer, Tiffany s, Pizza Pancetta, Grisen, Mysterud bar, Sushi Rose Bjølsen, Kaffebrenneriet, Sagene Lunsjbar, Trikkestallen og Kaffe Gram er et lite utvalg som er verdt å nevne. Flere matvarebutikker i nærheten og flere av de er søndagsåpne.

Bydelen er i konstant positiv utvikling og vekst med flere nye kaféer, nisjebutikker og større prosjekter som gagner befolkningen i området. Idylliske Voldsløkka, Bjølsenparken og Hjemmets kolonihager er kun noen få minutters gange eller en kort sykkeltur fra leiligheten. Ny innendørs skatehall med tilliggende utendørs skateareal på Voldsløkka. Ved siden har det kommet en helt ny kunstfrossen skøytebane for bandy, med kunstgress for landhockey om sommeren. Videre finner man Det Andre Teatret i Ivan Bjørndalsgate 9 som kun er et par minutters gange fra leiligheten. Det tar kun en 15 min spasertur opp til til Storo storsenter med sitt brede utvalg av forretninger og servicetilbud. I mars 2018 åpnet SF Kino landets største og mest moderne Kino på Storo med 11 saler og nesten 2000 seter!

Bydelen kan by på fantastiske grøntområder som Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og -gård, Akerselva Miljøpark, Myraløkka og Voldsløkka rett rundt hjørnet. Voldsløkka er et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren. Ved Bjølsenparken ligger også idylliske Hjemmets Kolonihager med koselige Portveien 2 (nostalgi for de som husker dette fra barnetv). Veien videre opp til Nordmarka og den vakre Maridalen er heller ikke langt unna, hit kommer man seg enkelt med buss som går rett utenfor opp til f.eks skiløyper om vinteren. Kort vei til Vøienvolden gård hvor det finnes et hyggelig gårdstun med kafe´ i helgene, julemarked i desember og mulighet for å leie lokaler til private arrangementer.

For den treningsglade finner du bl.a. Bjølsenhallen med fasiliteter for innebandy, bordtennis og diverse kampsport, SATS på Sagene, SATS Storo/Nydalen, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov -med tilgang til treningssenteret, OsloSquash, Klatreverket og Golfsenteret.

Utdanningsinstitusjoner som BI i Nydalen, Universitetet i Oslo (Blindern), Høyskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

Bydelen har også en rekke store og små barnehager og fritidsaktiviteter for barn på blant annet Sagene Samfunnshus og populære Eventyrfabrikken ved Myraløkka. Sagene Samfunnshus har ett mangfold av

aktiviteter for alle aldre. Barnas kulturhelg er bydelens eget kulturprogram for barnefamilier og både teater, dukketeater, konserter og dans står på programmet stort sett hver lørdag og søndag. Kongsberggata barnehage ligger rett utenfor døren, og andre barnehager og skoler som f.eks. Riflegata barnehage, Bjølsenparken barnehage og Bjølsen skole (1-10 trinn) ligger under 5 minutters gange fra leiligheten.

Meget god offentlig kommunikasjon med buss nr. 37 (Helsfyr/Nydalen), 54 (Akerbrygge/Nydalen) fra Advokat Dehlis Plass og 20 (Galgeberg/Skøyen) litt lenger nede i Arendalsgata. Alle busser stopper "rett utenfor" leiligheten. Buss nr. 37 har avganger hele døgnet, nr. 20 og 54 har ekstra avganger natt til lørdag og søndag. Kort vei til trikk nr. 11, 12 og 13 i Vogts gate på Torshov, og T-bane linje 4 og 5 i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for hybelhus datert 09.06.1943. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:
- Oppføring av balkonger, 10.05.2019.
- Nytt varmepumpeanlegg med energibrønner, 24.10.2005.

Det mangler ferdigattest for rehabilitering av bad. Borettslaget fikk igangsettingstillatelse for tiltaket 20.12.2002. Det foreligger sluttnotat for rehabilitering av bad og saken er avsluttet, 10.09.2013.

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
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Kommunedelplan: KDP-17
Reguleringsplaner: S-5142, S-2255 og S-3541.

Byggesaker:
Bentsebrugata 31 B - bruksendring fra butikk til servering - Pizza take-away
Saksnummer
202511139

Gjøvikgata 4 B - oppføring av balkonger
Saksnummer
202510509

Gjøvikgata 3 D - bruksendring av næringslokale til leilighet - Byggesaken er satt i bero
Saksnummer
202508791

Gjøvikgata 6 og Maridalsveien 171 - 173 - utskifting av vinduer og tilbakeføring av balkonger
Saksnummer
202610463

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/222/14:
31.05.1938 - Dokumentnr: 302590 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg

11.11.1938 - Dokumentnr: 305694 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

22.11.1938 - Dokumentnr: 305903 - Erklæring/avtale vedr. begrensninger i utleiemulighetene m.v.

29.04.1939 - Dokumentnr: 302283 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Bentsebrogt.31.

25.10.1939 - Dokumentnr: 305867 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

20.11.1939 - Dokumentnr: 306487 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Best. om felles gårdsplass m-v-
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1996 - Dokumentnr: 13652 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:102 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:102 Snr:6
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1934 - Dokumentnr: 900793 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MARIDALSVN 167B - UTGÅTT

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.
Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 625,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 400,- 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. 3 625,-.

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 25. oktober 2026

Ansvarlig megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Bentsebrugata 29A

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 134 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole	960 elever	18 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km

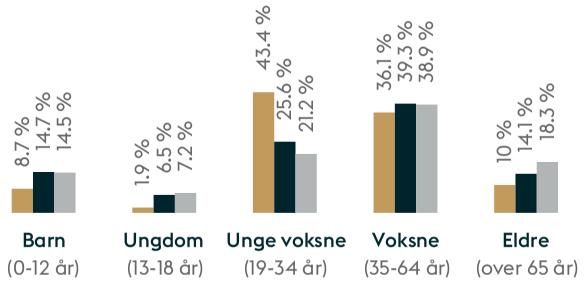
Offentlig transport

Advokat Dehlis plass	Linje 37, 54	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	8 min 0.7 km
Nydalen	Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Bjølsenparken barnehage (0-5 å...	38 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5...	38 barn	4 min 0.3 km
Kongsberggata barnehage (1-5 å...	51 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brochmannsgt./Bentsebrua	1 898	1 314
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Bjølsen skole	3 min
Bjølsenparken basketbane	5 min
SATS Sagene	7 min
Myrens Sportssenter	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

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 2026

Tyder

Tilstandsrapport

Bentsebrugata 29A, 0469 Oslo

Befaringsdato:	Tirsdag 22. september 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 22. oktober 2026
Referanse:	14352

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon bad Våtrom (bad og vaskerom)	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg o...	Side 11
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Våtrom (bad og vaskerom)	Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.	Side 11
Sanitærutstyr bad Våtrom (bad og vaskerom)	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jev...	Side 11
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Det er ikke fuktsikker avslutning på varerør i kjøkkenbenk, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet. Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra ...	Side 13

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2018	Nye vinduer.
2024	Installert nedfellbar seng.

Konklusjon

Bebyggelse
Ettroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje.

Standard
Leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1939, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Martine Vatle å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		3			
2. etasje	19				
Sum	**19**	**3**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Martine Vatle
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert Martine Vatle

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 222 Bnr: 14
Tomteareal:	1334.7 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Martine Vatle
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	21
Aksjeselskap:	Borettslaget Bentsebrugaten 29/31
Organisasjonsnummer:	953105667

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1939

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

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

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med teglstein, og med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

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

Våtrom (bad og vaskerom)

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

Bad

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2003, i regi av borettslaget.

Bad - *Dokumentasjon bad* TG 2

Beskrivelse:	Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.
Vurdering:	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Plater i metall.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 2

Beskrivelse:	Sluk i plast.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.
Konsekvens:	Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Bad - *Ventilasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil i himlingen. Luftespalte under døren.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusj på gulvet med forheng, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Innfliset speil og hylle over servanten. Veggskap med glatt front over klosettet. Håndkleholder på vegg.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Det er borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkkenet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens treverk.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens treverk, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles el-rom i felles gang. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.
Vurdering:	Eier informerer om at sikringen kan gå ved bruk av mange komponenter på kjøkkenet. Anbefales nærmere kontroll av belastning og kapasitet på aktuell kurs. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Brannvarsling

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i vegg mellom entré skapet og klosettet. Stoppekraner for varmt og kaldtvann er montert i fordelerskapet.
Vurdering:	Det er ikke fuktsikker avslutning på varerør i kjøkkenbenk, som medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil renne ut i kjøkkenet. Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfellet er det ikke observert skapdør eller overløp til badet. Stoppekraner for varmt- og kaldtvann mangler håndtak, det anbefales at forholde utbedres slik at man kan skru av vannet uten verktøy. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Konsekvens:	Nevnte forhold medfører en risiko for større skader ved en eventuell lekkasje.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600.
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil fra badet. Ventilator over platetoppen. Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler?
Ja, det er undersøkt og funnet tilfredsstillende

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vannbåren varme* TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse: Vannbåren varme tilknyttet radiator.

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.

Overflater - Gulv TG 1

Beskrivelse: Innvendig gulvoverflater er belagt med laminat.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse: Tapet i entré. Sparklet og malte overflater på plater og murpuss for øvrig.

Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Kjøkkeninnredning TG 1

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Etasjeskiller

TG 1

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

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatt innvendig dør til badet.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med speilfronter, hylle og knagger i entré. Nedfellbar seng i stue.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse:	Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.
Vurdering:	På generelt grunnlag anbefales radonmåling i alle boliger under 3. etasje. Boligen ligger innenfor området "usikker" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av betong i etasjeskillere, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk. Det var ikke sammen krav til branntetting av rørgjennomføringer, ytterdører, etc.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	22-10-2026	Mottatt	
Eier	22-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

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
24. okt. 2026

Oppdragsnummer
29-0281/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bentsebrugata 29A, 0469 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Martine Vatle

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2024

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert 2003

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble skiftet vinduer i 2018, og oppgradert kjøkken i 2016. I 2025 ble det skiftet brannvarslingsanlegg. I 2025 ble det også montert ny, digital porttelefon.

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

Nei

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

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.

Nei

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?

Nei

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? Ja, areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave ved kjøp.

---

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det har blitt sendt ut nabovarsel om nye balkonger i Maridalsveien 169 A og B. Det har blitt sendt ut søknad om 11 ny balkonger på fasaden mot bakgården.

---

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

---

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.

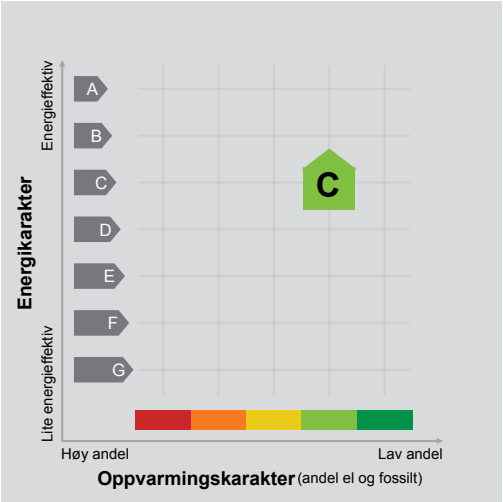
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 29-0281/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0469
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80546076
Merkenummer	Energiattest-2025-207948
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	
BRA:	19
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Lilliann Tronshaug
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tronshaug@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0281/26 . Vår ref.: 6099-1-204 Dato: 20.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bentsebrugt. 29/31 B/L
Organisasjonsnr:	953105667
Andelseier:	Vatle, Martine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	204
Adresse:	Bentsebrugata 29 A, 0469 OSLO
Andelsnummer:	21
Gnr.	222
Bnr.	14
Borettsinnskudd:	Kr. 9 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93204371.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei Nei.
- 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.

Varmt vann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Les mer om borettslaget på hjemmesidene: https://bentsebrugata.no/ Se også innkalling og protokoll fra siste årsmøte. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Borettslaget har avtale på Bredbånd. Kabel-TV kan kjøpes som et tilleggsprodukt av den enkelte andelshaver..

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927028543
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	13 918 451,00
Innfrielsesdato:	30.08.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11452525
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,03%
Restsaldo	7 061 454,00
Innfrielsesdato:	01.04.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927080006
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	1 663 396,00
Innfrielsesdato:	30.09.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927114024
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,55%
Restsaldo	13 653 795,00
Innfrielsesdato:	30.10.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 150,71,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Baderomslånet	609,00	
Felleskostnader	1 347,71	
Dugnad	30,00	
Bredbånd	164,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	209,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 175,-
Annen formue:	7 358,-
Gjeld:	101 934,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927028543
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11452525
Restsaldo:	30 912,97
Kapitalkostnader:	401,35
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927080006
Restsaldo:	7 296,98
Kapitalkostnader:	39,69
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Lånenummer:	94927114024
Restsaldo:	59 874,18
Kapitalkostnader:	323,87
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 98 084,11,-, 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 Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tom Andre Hjelseth Mygland, e-post:styret@bentsebrugata.no

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

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6099
BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

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

Dato for årsmøtet:

1. juni 2026 kl. 18:00, Sagene samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Etablering av barnevognparkering i bakgården
7. Fjerne næringsrenovasjon fra bakgården
8. Etablere viderekobling til Oslo Brann og redningsetat for samtlige av bygget sine brannvarslingsanlegg
9. Justering av husordensreglene
10. Oppdatering av ordensreglene for å harmonisere punkter om brannvarsling
11. Fastsettelse av honorarer
12. Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for styreperioden 2026/2027.
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

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

Tea Linge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 6099 Årsregnskap 2025..pdf
2. 6099 Bentsebrugt. 29-31 BL.pdf
3. Vurdering BOVG - Ordre 24413.pdf

Sak 6

Etablering av barnevognparkering i bakgården

Forslag fremmet av:
Lisa Haugen og Ingvild Vadla (innsendt fra 2 ulike andelshavere).

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi venter barn og gleder oss stort til å fortsette å bo her i borettslaget. I den forbindelse har vi sett litt på logistikken i hverdagen, og ser at det ville vært til stor hjelp med barnevognbokser i bakgården. Vi har identifisert en god plassering til venstre for pappdunkene. Her vil de ikke være i veien for verken snømåking eller utrykningskjøretøy. Vi tror slike bokser vil gjøre gården mer attraktiv for barnefamilier og dermed øke interessen for boligene her i fremtiden.

Hei! Er det en idé å bygge en liten bod til barnevogner i bakgården? Nå er vi to som skal ha barn i samme oppgang, og da blir det trangt med barnevogner i oppgangen. Vi ønsker at det skal være mulig å bli boende i borettslaget lenge både med og uten barn og tror et skur til å sette barnevogner i vil gjøre det lettere å bli boende i småbarnsperioden.

Styrets innstilling

Styret er positiv til at vi får på plass en god løsning for sikker oppbevaring av barnevogner, slik at vi tilrettelegger for at barnefamilier kan bo hos oss. Av brannvernmessige årsaker anbefales det ikke at barnevogner oppbevares i trappeoppganger og trappehus.

Styret har drøftet saken og vurdert ulike løsninger for plassering og utforming av en parkering av barnevogner. Det har også vært gjennomført en befaring med en snekker for å diskutere hvor skuret kan plasseres og hvordan det kan bygges. Basert på en helhetlig vurdering, dialog med forslagsstillerene, og potensielle leverandører foreslås følgende:.

1. Det etableres et eget skur for barnevognparkring i bakgården. Skuret føres opp i trykkimpregnerte liggende spiler med takpapp som tak. Og settes rett på asfalten uten grunnmur.
2. Skuret plasseres i bakgården utenfor 31 E mot det lavere lagerbygget som er del av Maridalsveien 169. Det plasseres slik at det fortsatt skal være god adgang til oppgang 31 E, utgangen mot Maridalsveien og å snu med bil. Styret har har dialog med naboen, som har gitt tillatelse til at bygget plasseres helt inntil grensa. Styret vil sjekke opp med kommunen om tiltaket er søknadspliktig ettersom det ligger tett på nabogrensa.
3. Styret har hentet inn et prisestimat for en snekker som estimerer at det vil koste inntil 130.000 ink mva på å etablere en barnevognparkering slik det er beskrevet over.

Styret har sett på hvordan sammenlignbare borettslag håndterer barnevognparkering og foreslår at skruet kun brukes til parkering av barnevogner og hjelpemidler som rullestoler, rullatorer etc.

Forslag til vedtak

Det etableres barnevognparkering i bakgården i form av et tilbygg/ skur på inntil 3x6 meter som plasseres mot bakbygget (lageret til joker) til Maridalsveien 169. Skuret skal være låst og kun benyttes til barnevognparkering eller parkering av hjelpemidler som rullestoler, rullatorer etc. Beboere som har behov for å benytte skruet sender en søknad til styret. Skuret skal ikke benyttes som sykkelparkering. Styret får mandat til å bruke inntil 130.000 kr ink mva på tiltaket. Styret kan gjøre mindre tilpasninger på forslaget dersom det blir nødvendig.

Sak 7

Fjerne næringsrenovasjon fra bakgården

Forslag fremmet av:
Hanna Gulbrandsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker også å melde inn til generalforsamlingen om å få fjernet Tiffany's sine søppelkasser fra bakgården.

Styrets innstilling

Styret er positiv til at man ser på andre løsninger for hvor vi har næringslokalene sine avfallsbeholdere. Vi har i dag 2 delte beholdere for næringsavfall som hentes 2 ganger pr uke som benyttes av alle leietagere utenom Tiffanys. Tiffanys har sin egen avfallsordning ettersom de produserer langt mer avfall enn de andre leietakerne.

Håndtering av næringsavfall i bakgården skaper noe støy både når dunkene fylles av leietakerne og når de hentes av renovatørene.

Bestemmelsene knyttet til håndtering av avfall er noe ulike mellom de ulike kontraktene.

Borettslaget eier noen meter av forthauet utenfor Bjølsen Legesentert sine lokaler ut mot Gjøvikgata. Styret har utredet om næringsrenovasjonen kan flyttes dit. Vi har hatt dialog med Oslo kommune sin veiledningstelefon og kartlagt at dette kan være et søknadspliktig tiltak. Det fremstår noe uklart, men vil bli håndtert av leverandøren av skapene.

Videre har vi gjennomført en befaring og hentet inn et tilbud på et egnet beholderskap fra Total AS. https://www.totalholding.no/produktkategori/beholderskap/ Styret mener at disse beholderskapene er godt egnet til formålet.

Etableringen av beholderskap vil ha en kostnad på inntil 140.000 ink mva dersom man skal etablere beholderskap for inntil 10 660 liters avfalldunker som i dag oppbevares i bakgården.

Kostnaden vil være noe lavere om man reduserer antall beholdere. Lengden på skapet vil bli inntil 10 meter.

9 av disse dunkene er i dag knyttet til Tiffanys. Styret har startet dialog for å høre om det kan være aktuelt å redusere antall beholdere, og har en konstruktiv dialog med Tiffanys om dette.

Det er ingen bestemmelser i kontrakten som gjør at hele kostnaden til å etablere slik infrastruktur skal dekkes av leietaker. Styret har imidlertid dialog med leietaker for å kartlegge om de er villige til å dekke noe av kostnaden.

Se vedlagt bilde for forslag til plassering

Forslag til vedtak

Styret skal jobbe for at det etableres nye skap for næringsrenovasjon på borettslagets eiendom utenfor Bjølsen Legesenter ut mot Gjøvikgata. Slik at alle beholdere for næringsrenovasjon flyttes ut av bakgården. Tiltaket har en estimert kostnad på inntil 140.000 kr ink mva for borettsalget.. Det taes forbehold om at tiltaket kan være søknadspliktig, eller at kommunen (naboeiendommen) kan ha innsigelser mot etableringen. Styret kan gjøre tilpasninger av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig for at det kan gjennomføres.

Sak 8

Etablere viderekobling til Oslo Brann og redningsetat for samtlige av bygget sine brannvarslingsanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

I forbindelse med etablering av nytt brannvarslingsanlegg i 29 A og B har styret vurdert om det skal etableres direkte alarmtilkobling til 110 sentralen. Styret ser flere fordeler med dette knyttet til brannsikkerhet og håndtering av utløste alarmer. Samtidig har tiltaket en betydelig årlig driftskostnad og den enkelte andelshaver kan bli ilagt et gebyr fra Brannvesenet dersom man utløser alarmen ved en feil. Saken bringes derfor inn for generalforsamlingen. Brannvesenets sin tjeneste og vilkår er nærmere beskrevet her: https://www.oslo.kommune.no/brannvern-ildsted-og-feiing/alarmtilkobling-til-110-sentralen/

En direkte alarmtilkobling til 110-sentralen (Oslo brann- og redningsetat) sikrer at brannvesenet rykker ut umiddelbart når brannalarmen utløses.

Fordeler

- Bygget har et komplekst brannvarslingsanlegg med ulik anlegg i 29 og 31, samt at alle næringslokalene er knyttet til anlegget. Dette gjør det utfordrende å vite hvordan man skal håndtere en utløst alarm..
- Kortere responstid: Brannvesenet varsles automatisk og rykker ut umiddelbart uten at noen må ringe nødnummeret manuelt.
- Enklere håndtering av alarmer som går i næringslokaler utenom åpningstidene.
- Vi får en tydelig og lik rutine for han man skal gjøre ved utløste alarmer for hele bygget

Ulemper:

- Driftskostnad. Styret her hentet inn et tilbud på viderekobling. Det vil koste 152735 kr ink mva for boligdelen pr år. Dette vil dekkes over driftsbudsjettet til borettslaget. Tiltaket vil koste 45123 ink mva for næringsdelen pr år, og i de fleste leiekontraktene har vi bestemmelser som gjør at kostnaden vil dekkes av leietaker.
- Gebyr for uønsket utrykning. Oslo kommune har pr 2026 et gebyr for uønsket utrykning på 3119 kr ink mva. Det er brannvesenet som avgjør om dette ilegges.

Forslag til vedtak

Borettslaget etablerer alarmtilkobling til 110-sentralen med en årlig driftskostnad på 152735 kr ink mva pr år for boligdelen og 45123 ink mva pr år for næringsdelen. Det tilkommer også et tilknytningsgebyr på 10456. Man inntar også følgende bestemmelse i punkt 12 av ordensreglene: Ved unødvendig utløst alarm vil den som utløste alarmen måtte betale Oslo kommune sitt gebyr for uønsket utrykning.

Sak 9

Justering av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hatt en gjennomgang av husordensreglene og fremmet et par mindre forslag til justeringer, tydeligere inndeling og bedre lesbarhet.

I styrets innstilling finner du det nye forslaget husordensregler.

Endringer i punktet knyttet til brannsikkerhet følger i neste sak.

Dagens ordensregler

Revidert februar 2006, vedtatt 7. juni 2006

Revidert etter vedtak på ordinær generalforsamling 06.06.2007

Revidert med balkongreglement 22.05.2019

Sist endret på ordinær generalforsamling 18.05.2022

1. Beboerne må vise respekt for eiendommen og naboene. Utgangsdører og dører til vaskerom, kjeller og loft, skal være låst til enhver tid. Husk å rydde etter deg, spesielt ved bruk av vaskerom.
2. Støy og musikk skal ikke være sjenerende høyt. Slutt senest kl. 01.00 i helgene, og 21.00 i ukedagene. Ved spesielle anledninger skal nabovarsel henges på tavle ved inngangen i egen oppgang og tilstøtende oppganger senest 3 dager før. Alle typer arbeid som oppussing og lignende skal avsluttes senest kl. 21.00. Dersom du er plaget av støy fra naboer, ta det først opp med vedkommende før du eventuelt tar kontakt med styret.
3. Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir skal kastes i papirkontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner. Søppel skal ikke hensettes utenfor søppelkassene eller i borettslaget sine fellesarealer, dette anses som brudd på ordensreglene. Beboere som har behov for å oppbevare avfall i bakgården i forbindelse med oppussing i mer enn 24 timer, skal innhente tillatelse fra styret til dette. Avfallssekker skal ikke plasseres i bakgården eller på gaten utenfor blokken uten tillatelse fra styret.
4. Husdyr er tillatt, men må ikke være til sjenanse for beboerne. Bruk pose ved lufting i bakgården.
5. Det er ikke lov å sette eiendeler i korridorer, brannbalkonger og øvrige fellesareal.
6. Det er ikke tillatt å parkere bilen inne på gårdsplassen, unntatt for av og på lasting. Sykler, mopeder og motorsykler skal parkeres på anvist sted. Det finnes en sykkelkjeller i 29a.
7. Beboerne har selv plikt å vedlikeholde leiligheten, slik at borettslagets eiendom ikke forringes. Større endringer i leilighetene må forelegges styret for godkjenning. Skader på leilighet og borettslagets øvrige eiendom som skyldes mislighold og uaktsomhet, vil medføre erstatningsansvar for den/de ansvarlige.
8. Gårdens forsikring dekker ikke beboernes innbo og løsøre, tegn hjemforsikring!
9. Utgifter til oppvarming av sentralvarme og varmtvann er høye. Tenk energibesparing ved bruk av varme og varmtvann.
10. Balkongreglement
    Bruk av balkongene skal ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild på balkongene. Ved grilling skal gassgrill eller elektrisk grill benyttes. Balkongene i borettslaget henger over arealer der det ferdes mye mennesker. Blomsterkasser og lignende innretninger som henger utenfor gelenderet er ikke tillatt. Dersom du ønsker å monter balkongduk på rekkverket skal denne følge retningslinjene for farge, størrelse og montering fastsatt av Styret. Andelshaver må søke styret om godkjenning før det gjøres vesentlige endringer på balkongene. Dette omfatter, men avgrenses ikke til montering av skillevegger, eventuell endring av skillevegger, montering av markiser, parabolantenner og lignende større innretninger. Dette skal følge felles standarder for de ulike seksjonene av bygget. Flaggfester skal monteres i henhold til retningslinjer gitt av styret. Foreløpige retningslinjer for balkongduk 1. Balkongduken skal monteres på innsiden av rekkverket. 2. Fargen på balkongduken skal følge retningslinjene satt av styret.

Styrets innstilling

Ordensregler
Revidert februar 2006, vedtatt 7. juni 2006

Revidert etter vedtak på ordinær generalforsamling 06.06.2007

Revidert med balkongreglement 22.05.2019

Revidert på ordinær generalforsamling 18.05.2022

Sist endret på ordinær generalforsamling 01.06.2026

1) Generelt

Beboerne må vise respekt for eiendommen og naboene. Utgangsdører og dører til vaskerom, kjeller og loft, skal være låst til enhver tid. Husk å rydde etter deg, spesielt ved bruk av vaskerom.

2) Ro

Støy og musikk skal ikke være sjenerende høyt. Det skal være ro fra kl. 01.00 i helgene, og 21.00 i ukedagene. Ved spesielle anledninger skal nabovarsel henges på tavle ved inngangen i egen oppgang og tilstøtende oppganger senest 3 dager før.

Alle typer arbeid som oppussing og lignende skal avsluttes senest kl. 21.00. På søndager- og helligdager skal det ikke forekomme støyende arbeider.

Dersom du er plaget av støy fra naboer, ta det først opp med vedkommende før du eventuelt tar kontakt med styret.

3) Avfall

Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir skal kastes i papirkontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner.

Søppel skal ikke hensettes utenfor søppelkassene eller i borettslaget sine fellesarealer, dette anses som brudd på ordensreglene.

Beboere som har behov for å oppbevare avfall i bakgården i forbindelse med oppussing i mer enn 24 timer, skal innhente tillatelse fra styret til dette. Avfallssekker skal ikke plasseres i bakgården eller på gaten utenfor blokken uten tillatelse fra styret.

4) Husdyr

Husdyr er tillatt, men må ikke være til sjenanse for beboerne. Bruk pose ved lufting i bakgården.

5) Hensatte gjenstander

Det er ikke lov å sette eiendeler i korridorer, brannbalkonger og øvrige fellesareal.

6) Parkering

Det er ikke tillatt å parkere bilen inne på gårdsplassen, unntatt for av og på lasting. Sykler, mopeder og motorsykler skal parkeres på anvist sted. Det finnes en sykkelkjeller i 29a og 31C.

7) Bruk av fellesarealer

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse, men bruken må ikke være til sjenanse for andre andelseiere.

Mating av fugler og lignende på borettslagets eiendom er ikke tillatt, da dette kan tiltrekke skadedyr samt bidra til generell tilgrisning av områder og bygninger.

8) Vedlikeholdsplikt

Beboerne har selv plikt å vedlikeholde leiligheten, slik at borettslagets eiendom ikke forringes. Større endringer i leilighetene må forelegges styret for godkjenning. Skader på leilighet og borettslagets øvrige eiendom som skyldes mislighold og uaktsomhet, vil medføre erstatningsansvar for den/de ansvarlige.

9) Forsikring

Gårdens forsikring dekker ikke beboernes innbo og løsøre. Styret oppfordrer til å tegne innboforsikring!

10) Energibesparing

Utgifter til oppvarming av sentralvarme og varmtvann er høye. Tenk energibesparing ved bruk av varme og varmtvann.

11) Balkongreglement

Bruk av balkongene skal ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser.

Det er ikke tillatt å bruke åpen ild på balkongene. Ved grilling skal gassgrill eller elektrisk grill benyttes.

Balkongene i borettslaget henger over arealer der det ferdes mye mennesker. Blomsterkasser og lignende innretninger som henger utenfor gelenderet er ikke tillatt.

Dersom du ønsker å montere balkongduk på rekkverket skal denne følge retningslinjene for farge, størrelse og montering fastsatt av Styret. Andelshaver må søke styret om godkjenning før det gjøres vesentlige endringer på balkongene. Dette omfatter, men avgrenses ikke til montering av skillevegger, eventuell endring av skillevegger, montering av markiser, parabolantenner og lignende større innretninger. Dette skal følge felles standarder for de ulike seksjonene av bygget.

Flaggfester skal monteres i henhold til retningslinjer gitt av styret. Foreløpige retningslinjer for balkongduk 1. Balkongduken skal monteres på innsiden av rekkverket. 2. Fargen på balkongduken skal følge retningslinjene satt av styret.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i samsvar med styrets forslag

Sak 10

Oppdatering av ordensreglene for å harmonisere punkter om brannvarsling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ettersom vi har byttet til felles brannvarslinganelgg i 29 A og B så er enkelte bestemmelser i ordensreglene utdaterte. Styret har derfor revidert disse.

Gammel versjon av punktene om "KRAV TIL BRANNSIKKERHET I BENTSEBRUGATA 29/31 BRANNVARSLING" finnes i saken over.

Ny revidert versjon følger i styret innstilling.

Styrets innstilling

12) Brannsikkerhet

12.1) Brannvarslingsanlegg

Borettslaget har to ulike brannvarslingsanlegg: ett for oppgang 29A-B og ett for 31A-E. Alle andelseiere og eventuelle leietakere plikter å sette seg inn i gjeldende branninnstruks. Informasjon om dette finner du her: https://bentsebrugata.no/?page_id=1340

Gjelder kun 29A-B: anlegget har direktekobling til vektertjeneste. Dersom anlegget utløses ved en feil og vekterutrykning ikke avbestilles, kan styret viderefakturere kostanden til utrykningen til andelshaver eller den som utløste alarmen.

12.2) Røykdetektorer og slukkerutstyr

Alle leiligheter røykdetektor som er del av felles brannvarslingsanlegg. Disse er borettslagets eiendom. Det er strengt forbudt å demontere eller flytte, da dette skal gjøres av autoriserte teknikere. Ved brudd på reglene vil det påløpe utgifter som dekkes av andelseier.

Røykdetektorene er svært sensitive for byggestøv. Andelseiere som holder på med oppussingsarbeider plikter å dekke til egen røykdetektor mens arbeidet pågår, samt å påse at byggestøvet ikke påvirker eventuelle detektorer i fellesarealer. Tildekning skal fjernes etter endt arbeid. Detektorer må aldri forlates tildekket. Andelseier hefter for forsettlige skader som påføres brannvarslingssystemet. Alle feil og mangler på anlegget skal umiddelbart meldes til vaktmester eller til styret.

Alle leiligheter skal ha et brannslukningsapparat i forskrevet størrelse (pulver min. 6 liter, skum/vann min. 9 liter). Den må være av godkjent type, og plasseres lett tilgjengelig og godt synlig. Pulverapparater bør snus minst en gang pr kvartal slik at pulveret holder seg flytende. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten innehar brannslukningsapparat, samt å vite at den fungerer og hvordan den fungerer.

I kjeller og på loft er det håndslukkere. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor disse er. Styret er ansvarlig for vedlikehold.

I 29A-B er det brannslanger i korridoren. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor brannslanger er og hvordan de brukes. Styret er ansvarlig for testing og vedlikehold av slanger.

12.2) Rømningsveier og brannforebyggende tiltak

Trappeoppganger, korridorer og brannbalkonger fungerer som rømningsveier og skal være fri for blant annet barnevogner, sykler, skosstativ, hyller og andre eiendeler som hindrer fri vei. Det er andelshaver sitt ansvar å påse at det ikke hensettes ting. Vaktmester vil fjerne hensatte ting som vurderes å være i strid med dette punktet.

Det må ikke settes brannfarlig materialer/vesker, søppel, flasker eller liknende i trappeoppgangen.

Dør til leilighet skal være av type B 30 (merke ved hengslene), som skal være brannsikker i 30 minutter.

Brannbalkonger skal kun benyttes ved eventuell brann. Alt annet opphold er strengt ulovlig.

Av hensyn til brannsikkerhet oppfordres beboere til å gjennomgå sine egne boder med hensyn til å redusere mengden brennbart materialet. Av erfaring fyller det seg fort opp i bodene. Andelseier kan levere restavfall gratis til gjenbruksstasjon. Styret er i tillegg ansvarlig for å bestille container to ganger pr år for å fjerne diverse avfall.

Forslag til vedtak

Ordensreglene endres i tråd med styrets innstilling.

Sak 11

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000,-

Styrets innstilling

Styret foreslår at nivået på honoraret er det samme som i fjor

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 290 000 kr

Sak 12

Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for styreperioden 2026/2027.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved godkjent valg av ekstern styreleder, må styrehonorar til ekstern styreleder vedtas.

Som følge av at styreleder som stiller til valg er ekstern, må generalforsamlingen fastsette honoraret til ekstern styreleder for den kommende styreperioden 2026/2027.

Styrets innstilling

Tom Andre Mygland har sendt styret følgende tilbud på å sitte som ekstern styreleder:

Jeg har vært styreleder i Borettslaget Bentsebrugata 29/31 siden juni 2017. Sommeren 2025 valgte jeg å flytte fra borettslaget siden jeg og min samboer har kjøpt oss hus. Jeg har god kunnskap om borettslaget og de pågående prosjektene som borettslaget har. Jeg er motivert for å fortsette arbeidet som styreleder, og tilbyr derfor å sitte som ekstern styreleder for den kommende perioden. Dette innebærer at jeg vil fortsette arbeidet som styreleder etter samme modell som vi har hatt de seneste årene.

Jeg skal avvikle pappapermisjon fra 1. september til 1. januar og i denne perioden vil jeg måtte ha fritak fra vervet.

Jeg har rådført meg med vår forretningsfører hos Obos om hva honorarer for eksterne styreledere pleier å ligge på. På bakgrunn av dette og min erfaring med arbeidet som styreleder i Borettslaget Bentsebrugata 29/31 tilbyr jeg å sitte som ekstern styreleder den neste styreperioden (foruten det 4 månedene jeg skal ha pappapermisjon) for et honorar på kr 150000,- (for 8 måneder av styreperioden)

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til ekstern styreleder for styreperioden 2026/2027 settes til kr 150000,- for 8 måneder av styreperioden. Honoraret til ekstern styreleder utbetales månedlig (i 8 måneder). Styreleder har fritak fra vervet under foreldrepermisjon.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tom Andre Mygland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025 / 2026

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden 2024/2025 bestått av følgende styremedlemmer:
Styreleder: Tom Andre Hjelseth Mygland

Styremedlem: Johanne Kristensen Sandvik

Styremedlem: Sebastian Mork Strand

Styremedlem: Mathias Esmark Tollefsen

Styremedlem: Mamie Nyima Ceesay

Varamedlem: Ingar Jakob Feiring

Valgkomiteen: Frida Sjuve Johansen

Styreperioden 2025-2026 har vært preget av et høyt aktivitetsnivå for styret. Arbeidet med å følge opp vedtakene fra forrige generalforsamling knyttet til å utrede salg av næringslokaler til Bjølsen Legesenter, skifte av brannvarslingsanlegg i 29 A og B og bytte av porttelfonanlegg har vært noen av prosjektene det har blitt jobbet med i tillegg til regulær drift av borettslaget.

Det har i perioden blitt avholdt 14 styremøter hvor det har blitt ført protokoll.
Styremøtene har hovedsakelig blitt gjennomført digitalt. I tillegg har styret gjennomført møter med leietakere av næringslokaler, leverandører og en rekke befaringer gjennom året.

Felleskostander

Felleskostnadene har blitt holdt uendret gjennom styreperioden. Innkrevingen av kategorien internett er økt fra 159 til 170 den 1. juni 2026 grunnet en prisøkning hos Global Connect.

Som det fremgår fra regnskapet så har disponible midler pr 31.12 økt fra 692069 til 1730347 fra 2024 til 2025 som har gitt borettslaget en styrket likviditet. Styret har valgt å holde felleskostnadene uendret da vi dette året har jobbet med flere større vedlikeholdsprosjekter som vi har finansiert via felleskostnadene.

Forvaltning av næringslokalene

Styret har jobbet med generell oppfølging av leietakerne i næringslokalene gjennom styreperioden. Inntektene fra næringslokalene er beskrevet i note 2 i regnskapet og utgjør summen av inntektene beskrevet som Forretningslokale, Lokale, Lagerlokale, Felleksoatnder akonto Seksjonsutgifter og Leie/felleskostnader tidl.årr. Samlet sett er disse inntektene økt med 8 % fra 2274228,- i regnskapsåret 2024 til 2457326,- i regnskapsåret 2025. Våren 2026 jobber styret med markedsregulering av enkelte av kontraktene.

Oppfølging av sak 7 fjorårets generalforsamling knyttet til “Salg av næringslokaler som Bjølsen Legesenter leier for å betale ned fellesgjeld”

Styret har jobbet videre med saken i samsvar med generalforsamlingens vedtak. Det har vært gjennomført et møte med Bjølsen Legesenter. Vi mottok i starten av 2026 et bud fra Bjølsen Legesenter på lokalene på 9 millioner kroner. Styret startet etter dette en prosess for å vurdere budet, sette opp et konkret forslag til eierbrøk, bestemmelser om felleskosatnader, bestemmelser for drift av felles tekniske anlegg og bestemmelser for dekning av fremtidig bygningsmessig vedlikehold og investeringer, slik at den totale økonomiske implikasjonen av gjennomføring av avtale om salg kan presenteres for generalforsamlingen.

Et viktig moment i dette arbeidet er å etablere en eierbrøk og brøk for fordeling av kostnader mellom boligdelen, næringsdelen borettsalget vil fortsette og eie og næringsdelen som potensielt selges.

Til dette arbeidet har det blitt engasjert bistand fra advokat hos Ræder Bing. Pr mai 2026 er dette arebidet ikke ferdigstilt. Styret mener også det er hensiktsmessige å behandle et såpass viktig spørsmål på en ekstraordinør generalforsmaling.

Sittend styre anbefaler at det jobbes videre med saken med mål om å gjennomføre en ekstraordinære generalforsamling når alle de øknomiske forholdene knyttet til et potensielt salg er kartlagt.

Større vedlikehold

Styret har gjennomført 2 større vedlikeholdstiltak i perioden.
Du finner oversikt over alle tidligere større vedlikeholdsprosjekter i borettslagt på denne nettsiden:
https://bentsebrugata.no/?page_id=698

1: Bytte av brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesarealer i 29 A og B.

Prosjektet er blitt gjennomført i samsvar med vedtaket fra fjorårets generalforsamling. Arbeidet startet i august 2025 og ble ferdigstilt i desember 2025. Arbeidet omfattet etablering av felles brannvarslingsanlegg i alle leiligheter i 29 A og B, bytte av eksisterende brannvarslingsanlegg i fellesarealene og etablering av brannvarslingsanlegg i deler av fellesarealene som ikke hadde det fra før.

I forbindelse med prosjektet er det etablert en ny instruks for anlegget som som alle beboere plikter å sette seg inn i: https://bentsebrugata.no/?page_id=1340

Styret ber også alle beboere om å bekrefte at gammel røykvarsler er fjernet. Mer info om dette finnes på denne nettsiden

https://vibbo.no/bentsebrugt-2931/nyheter/2026-4-24-bekreft-at-gammel-roykvarsler-er-fjernet-fra-leiligheten-og-at-du-har

Prosjektet endte med en kostand på 755.000,- kr.

2: Nytt porttelefonanlegg

Det har vært utfordringer med porttelefonanlegget i flere å blant annet i perioder om vinter og knyttet til at man ikke kan få sitt eget leilighetsnummer på anlegget. I forbindelse med bytte av brannvarslingsanlegg ble noe av kablingen til anlegget skadet, og det var uklart hvordan dette kunne rettes.

Styret besluttet derfor å bytte anlegget. Det ble evaluert anlegg fra flere ulike leverandører og vi landet til slutt på Defigo levert av Aker Lås. Det er også gjort en endring i anlegget hvor man åpner både porten og oppgangsdøren fra ringeapparatet ved porten.

Vi har valgt å la det gamle anlegget bli stående på oppgangsdørene. Bakgrunnen for dette er at det er dette anlegget som gir strøm til ringeklokkene på døren inn til leilighetene. Styret er åpne for å vurdere om dette bør fjernes helt og erstattes av nye ringeklokker på sikt, og ber beboere om å gi tilbakemeling på dette. Beboere som opplever at ringeklokken ved døren inn til leiligheten ikke fungerer kan erstatte denne med en ny.

Prosjektet endte med å koste ca 150.000 inkludert opplegg av strøm og nettverk, og har en årlig lisenskostnad til Defigo på 11.490,- pr år.

Mer detaljer om prosjektet finnes her:
https://vibbo.no/bentsebrugt-2931/nyheter/2026-3-5-utskifting-av-porttelefonanlegg-starter-mandag-9-mars-ztyxnti2

Planlagt maling av oppganger
I forbindelse med etablering av brannvarslingsanlegg har det blitt borret mange hull i oppgangene i 29 A og

B. For å rette dette på en tilfredsstillende måte har styret besluttet at veggene i oppgangen skal males. Det er hentet inn tilbud fra flere leverandører. Arbeidet er plalagt igangsatt sommeren 2026.

Mindre vedlikehold

I løpet av perioden er det gjort flere mindre vedlikeholdstiltakt. Dette omfatter blant annet.

1. Bytte defekt røykvindu i oppgang 29 A i mai 2026
2. Utbedret vannlekkeasje i teknisk rom i 31 B i februar 2026
3. Utbedret lekkasje i fjernvarmeveksler i 29 A i januar 2026 (Utbedret av Fortum).
4. Utbedret feil på flere av vaskemaskinen i 29 A.
5. Byttet bryter til porten, november 2025
6. Rensing av luftekanaler på vaskerom i 29 A og B, August 2025.
7. Montering av dørstoppere på alle oppgangsdører, august 2025.
8. Utbedring av lekkasje i takvindu i 31 D, august 2025.
9. Utbedringer på porten for å fikse dørpumpe og forhindre at den smeller ved lukking, november 2025

Kartlegging av tilstand for bad og røranlegg

Styret har de seneste årene fått flere spørsmål om tilstanden på bad og rør. Det ble i 2001-2002 ut ført en større baderomsrehabilitering i borettslaget som omfattet bytte av rør og oppussing av samtlige bad i borettslaget. Styret har de siste årene sett en økning i antall henvendelser fra andelshavere som nå ønsker å rehabilitere badene i leilighetene. I den forbindelse får vi ofte spørsmål om tilstanden på felles rør og om det er noen planer om å bytte disse.

For å kunne gi gode svar på disse spørsmålene fremover engasjere styret en uavhengig takstmann for BOVG for å vurdere tilstanden på felles røranlegg i borettslaget. Det ble gjennomført en befaring hvor man inspiserte et representativt utvalg bad ulike steder i bygget.

Konklusjonen i rapporten er at felles rør er i god stand og har god restlevetid og det ikke foreligger et teknisk behov for generell utskifting av sluk og avløpsrør i forbindelse medrehabilitering av badene.

Rapporten ligger vedlagt. Styret kan kontaktes om det er spørsmål knyttet til rapporten.

Vurdering av kapasitet i strømnettet i 29 A og B
Styret har de siste årene fått flere henvendelser fra beboere som ønsker å øke kapasiteten på sikringene i leiligheten i 29 A og B. I dag er disse leilighetene ut utstyrt med 2x20 ampere hovedsikringer, så vidt styret kjenner til. For ca 10 år siden ble det gjort en uformell vurdering av en elektriker som slo fast at det ikke er kapasitet på hovedsikringene i 29 A og B til å la alle leilighetene oppgradere sikringene. Styret har derfor ikke tillatt økninger av hovedsikringer, når vi har fått henvendelser om dette-

I forbindelse med rebailitering av leiligheter har styret hatt dialog med flere andelshavere og elektrikerne. Det fremstår som at det er gode faglige grunner til at leilighetene bør ha større sikringer enn 2x20 ampere.

Styret har derfor engasjert en AK1 Elektro til å gjøre en teknisk vurdering av anlegget. Denne ble levert i mai 2026. Rapporten opplysete om følgende:
Vurderingen viser at:

• dagens anlegg trolig er tilpasset et vesentlig lavere belastningsnivå,

• hovedanlegget vil være begrensende ved omfattende oppgradering til 2×50A,

• og at økt samtidig effektuttak vil kunne medføre overbelastning, spenningsfall, redusert selektivitet, og uønskede utkoblinger.

Det anbefales derfor:

• videre teknisk prosjektering,

• belastningsmålinger,

• vurdering av laststyring,

• samt oppgradering av hovedanlegget dersom økt effektuttak skal tillates.

Styret vil derfor fortsette prasksisen med at det ikke er lov å oppgradere hovesikringene ut over 2x20 ampere.

Dersom man skal tillate sterke hovedsikringer i leilighetene må anlegget bygges om og det må søkes om mer kapasitet fra Elvia. Dette er en kostbar ombygging som høyst sannsynlig ikke vil kunne dekkes innen ordinært driftsbudsjett.

Dagens styre anbefaler at det jobbes videre med denne saken i neste styreperiode for å kunne bringe inn en sak for neste generalforsmaling knyttet til en potensiell oppgradering av anlegget.

Drift av varmeanlegg

Sommeren 2025 ble det utbedret lekkasjer i energibrønnene knyttet til varmeanlegget i 29 A. Utbedring av lekkasjen ble dekket av borettslagets forsikring. I forbindelse med oppstart av anlegget etter denne jobben ble det gjort en feil av rørleggeren som førte til en skade på en av varmepumpene. Denne ble byttet i januar 2026 og dette ble dekket av rørleggerens forsikring. Feilen gjorde at den ene varmepumpen var ute av drift fra oktober til starten av februar.

Bergvarmeanlegget har total produsert netto ca 130.000 kwh varme i løpet av vinteren 2025/2026 i følge mÅleinstrumentene som er montert på anlegget.

Norgespris
Styret besluttet å inngpå avtale om Norgespris på fjernvarme og strøm og fjernvarme med virkning fra 1. oktober 2025.

Drift av vaskerier
De siste 4 årene har vi byttet ut de fleste vaskemaskinene og tørketromlene i 29 A og B med nye maskiner. I løpet av 2025 og 2026 har vi hatt feil på flere av maskinene, og det har vært et økende behov for service og bytte av deler. Styret ber om at vaskemaksiner og tørketromler behandles pent og at man er nøye med å rengjøre lofilter og kondenskammer i tørketromlene etter hver vask.

Dersom du opplever feil eller magler ved maskinen så meld inn dette til vaktmester via skjemaet på nettsiden: https://bentsebrugata.no/?page_id=756

Drifts- og vedlikeholdsavtaler

Borettslaget har ved utgangen av styreperioden følgende løpende drifts- og vedlikeholdsavtaler.

I perioden er det etablert en ny avtale om overvåkning og fjerning av istapper i vinterhalvåret med Oslo Fasadevask.

Rene Trapper AS rengjør alle oppganger en gang pr uke i vinterhalvåret og en gang hver 14 dag i sommerhalvåret. Vaskeriene i 29 A og B og 31 E rengjøres en gang pr måned.

Rene Bygårder er borettslagets vaktmester. De besøker oss 2 ganger pr uke og jobber med drift og vedlikehold etter en fastsatt arbeidsplan.

Securitas leverer bomiljøtjenester.

Pelias Gjør forebyggende tiltak knyttet til skadedyr

Energima Etterser og gjør service på bygget sitt ventilasjonsanlegg.

PBT: Gjennomfører brannvernledelse i bygget og gjør service på branntekniske anlegg som slukkeutstyr.

Siemens: Etterser brannvarslingsanleggene i 29 og 31.

Enøk Total: Serviceavtale på bergvarmeanlegget.

Oslo Fasadevask - Avtale om overvåkning og fjerning av istapper i vinterhalvåret

Brannsikkerhet

Styret har engasjert PBT til en fast avtale som brannvernleder for bygget for å påse at vi ivaretar brannvern på en god og forskriftsmessig måte både i boligdelen og næringsdelen innen det som er gårdeier/utleier sitt ansvar. Her er det blitt gjennomført en årlig gjennomgang av bygningsmassen hva det har blitt identifisert enkelte avvik som har blitt rettet.

Det er etablert en ny instruks for bruk av brannvarslingsanlegget i 29 A og B som vi ber alle beboere om å sette seg inn i: https://bentsebrugata.no/?page_id=1340

Styret oppfordrer alle beboere til å sette seg inn rømningsveier, slokkemidler og
informasjonen om brannvarsling som finnes i oppgangen og på nettsidene til borettslaget:
https://bentsebrugata.no/?page_id=1340

Henvendelser fra i forbindelse med kjøp og salg

I løpet av perioden mai 2025 til mai 2026 har det blitt registrert at 33 leiligheter har blitt overtatt av ny eier (i følge registreringen i beboerregisteret på Vibbo). Styret opplever at det er høy interesse for leilighetene i borettslaget og har fått en rekke spørsmål fra meglere i forbindelse med salg av leiligheter. Styret oppfordrer alle beboere som skal selge leiligheter i å opplyse de om informasjonen som finnes på nettsider og Vibbo, slik at eiendomsmeglere slipper å spørre styret om dette.

Styret ønsker nye beboere vedkommende. Og ønsker å tipse om at vi har laget en oversikt over vanlige spørsmål og svar på denne nettsiden: https://bentsebrugata.no/?page_id=1775
Ta gjerne kontakt med styret om du har forslag til forbedringer.

Andelshavers vedlikeholdsplikt

Vi minner om at andelshaver plikter å vedlikeholde sin leilighet i samsvar med bestemmelsene i andelshavers vedlikeholdsplikt i vedtektene våre: https://bentsebrugata.no/?page_id=174
Vi har også informasjon om dette på denne nettsiden: https://bentsebrugata.no/?page_id=701
Vi minner spesielt om å rense sluket i dusjen jevnlig. Det er også viktig at man vasker av de utvendige listene på vinduene en gang pr år, spesielt på de vestvendte vinduene. Dette forlenger levetiden på malingen.

Dugnad

Det har blitt gjennomført dugnad høsten 2025 og våren 2026 med bra oppmøte. Vi minner om at alle andelshavere som møter opp på dugnaden får 500 kr refundert på husleien.

Under dugnadene er det blitt ryddet, kostet, kastet rot og skrot. Vi har et begrenset antall sykkelparkeringer i våre fellesarealer og oppfordrer beboere til å oppbevare eventuelle ekstrasykler i egen bod.

Vi oppfordrer beboere som har forslag til enkle forbedringer/oppgraderinger etc som kan gjennomføres på en dugnad om å ta kontakt med styret om dette.

Hensetting av avfall i gang, kjeller og bakgård

Styret opplever at det i økende grad blir hensatt avfall i borettslagets fellesområder og bakgård. Hensatte gjenstander og søppel i fellesområdene må fjernes og kjøres til gjenbruksstasjon av Vaktmester, noe borettslaget må betale for. Vi minner om endringene som ble gjort i ordensreglene i fjor knyttet til hensetting av avfall i bakgården.

Punkt 3 i husordensreglene
Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir skal kastes i papirkontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner. Søppel skal ikke hensettes utenfor søppelkassene eller i borettslaget sine fellesarealer, dette anses som brudd på ordensreglene. Beboere som har behov for å oppbevare avfall i bakgården i forbindelse med oppussing i mer enn 24 timer, skal innhente tillatelse fra styret til dette. Avfallssekker skal ikke plasseres i bakgården eller på gaten utenfor blokken uten tillatelse fra styret.

Vi ønsker også å minne alle om at gangarealet utenfor leiligheten ikke skal benyttes om oppbevaringsplass grunnet brannsikkerhet. Dette er spesielt viktig i oppgang 29 A og B der vi har svært mange leiligheter pr etasje og det er viktig at rømningsveier ikke blokkeres.

Beboerhenvendelser og kommunikasjon

Styret mottar hvert år en lang rekke generelle henvendelser fra beboere, spesielt fra nyinnflyttede. Det er hyggelig å hjelpe beboere med spørsmål, men vi oppfordrer alle om å sjekke ut nettsiden før man sender inn spørsmål til styret. Hjemmesiden oppdateres jevnlig med informasjon styret mener alle kan ha nytte av. Vi oppfordrer spesielt beboere om å selv orientere seg om hva som er andelshaver og hva som er borettslagets vedlikeholdsplikt, dersom man er i tvil om det. Dette er beskrevet i vedtektene våre, borettslagsloven og man finner mange nyttige artikler om dette ved å søke på Google.

Dersom du har spørsmål til styret oppfordrer vi deg først og fremst til å ta kontakt ved å sende en melding via Vibbo. Da ser styret automatisk hvilken leilighet spørsmålet gjelder, noe som gjør det enklere å gi et fornuftig svar.

Det finnes også en seksjon med vanlige spørsmål og svar vi ofte får fra nyinnflyttede:
https://bentsebrugata.no/?page_id=1775

Bomiljø

Styret oppfatter at vi har et godt bomiljø og oppfordrer alle beboere om å bidra til godt naboskap.

Vi minner om at alle andelshavere plikter å følge ordensreglene. Ordensreglene er fastsatt av generalforsamlingen og finnes på www.bentsebrugata.no.

Styret ønsker å minne beboerne om at vi har en Bomiljøtjeneste fra Securitas som kan tilkalles dersom du finner behov for det. Bomiljøtjenesten er gratis for alle beboere å benytte. I etterkant av utrykningen mottar styret en rapport som gjør at vi kan følge opp sakene på en objektiv måte for alle involverte parter. Bomiljøtjenesten besøker oss også en gang pr døgn for en inspeksjon

Det siste året har vi hatt flere tilfeller av tagging på vår fasade. Å fjerne tagging er kostbart, så vi oppfordrer alle beboere om å melde fra direkte til politiet om de observerer tagging eller annet form for hærverk på vår fasade.

BENTSEBRUGT. 29/31 B/L
ORG.NR. 953105667, KLIENTNR. 6099

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**692 069**	**-58 285**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 698 313	592 770
Tilbakeføring av avskrivning	14	25 174	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-698 714	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	13 830 899	1 700 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-13 817 334	-1 456 617
Økning depositumskonto		0	-85 800
Innsk. øremerk. bankkto		-60	-450
Uttak øremerk. bankkto		0	450
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 038 278**	**750 353**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 730 347**	**692 069**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 363 066	1 461 703
Kortsiktig gjeld		-632 720	-769 634
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 730 347**	**692 069**

BENTSEBRUGT. 29/31 B/L
ORG.NR. 953105667, KLIENTNR. 6099

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 699 495	8 886 134	8 653 000	8 548 382
Andre inntekter	3	1 200	102 713	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 700 695**	**8 988 847**	**8 653 000**	**8 548 382**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 890	-40 890	-40 890	-40 890
Styrehonorar	5	-290 000	-290 000	-290 000	-290 000
Avskrivninger	14	-25 174	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 596	-17 181	-19 000	-19 570
Forretningsførerhonorar		-261 400	-251 345	-264 000	-275 880
Konsulenthonorar		-48 907	-14 427	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-618 026	-2 014 289	-404 520	-607 010
Forsikringer		-564 625	-405 935	-437 000	-489 440
Kommunale avgifter	8	-1 270 218	-1 124 289	-1 190 000	-1 250 525
Energi/fyring	9	-1 050 699	-1 298 582	-1 100 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-309 940	-328 164	-309 000	-318 270
Andre driftskostnader	10	-599 262	-615 757	-608 000	-617 840
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 099 736**	**-6 400 858**	**-4 702 410**	**-5 049 425**
DRIFTSRESULTAT		**3 600 959**	**2 587 989**	**3 950 590**	**3 498 957**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 675	7 297	0	0
Finanskostnader	12	-1 950 321	-2 002 516	-1 906 000	-1 886 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 902 646**	**-1 995 219**	**-1 906 000**	**-1 886 000**
ÅRSRESULTAT		**1 698 313**	**592 770**	**2 044 590**	**1 612 957**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 698 313	592 770		

BENTSEBRUGT. 29/31 B/L
ORG.NR. 953105667, KLIENTNR. 6099

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	32 466 237	32 466 237
Tomt		165 303	165 303
Andre varige driftsmidler	14	673 540	0
Øremerkede bankinnskudd		890	830
SUM ANLEGGSMIDLER		**33 305 970**	**32 632 370**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 981	23 750
Forskuddsbetalte kostnader		4 355	0
Driftskonto OBOS-banken		2 275 945	1 437 886
Sparekonto OBOS-banken		60 786	67
SUM OMLØPSMIDLER		**2 363 066**	**1 461 703**
SUM EIENDELER		**35 669 036**	**34 094 074**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 157 * 100		15 700	15 700
Udekket tap	15	-4 974 386	-6 672 699
SUM EGENKAPITAL		**-4 958 686**	**-6 656 999**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	37 309 703	37 296 138
Borettsinnskudd	17	2 556 000	2 556 000
Annen langsiktig gjeld	18	129 300	129 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		**39 995 003**	**39 981 438**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		140 340	100 961
Leverandørgjeld		455 970	626 012
Påløpte renter		36 409	42 661
SUM KORTSIKTIG GJELD		**632 720**	**769 634**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 669 036**	**34 094 074**
Pantstillelse	19	59 626 000	59 555 000
Garantiansvar		0	0

Oslo,17.04.2026
Styret i Bentsebrugt. 29/31 B/l

Tom Andre Hjelseth Mygland/s/ Mathias Esmark Tollefsen/s/ Sebastian Mork Strand/s/

Johanne Kristensen Sandvik/s/ Mamie Nyima Ceesay/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Leieinntekt bod	600
Innbetaling dugnad	56 550
Refusjon for deltakelse på dugnad	-17 000
Eiendomsskatt	603
Eiendomsskatt	603
Eiendomsskatt	603
Eiendomsskatt	603
Felleskostnader bolig	3 719 102
Felleskostnader næringslokaler akonto	46 352
Leieinntekter næringslokaler	2 322 339
Innkreving bredbånd	309 140
Leieinntekter lagerlokaler	29 802
Kapitakkostnader balkonglån	1 045 324
Felleskostnader næringslokaler	26 743
Leie/felleskostnader tidl.år	32 090
Kapitalkostnader baderomslån	1 126 041
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 699 495**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 200**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 890
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40 890**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-290 000
SUM STYREHONORAR	**-290 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 596
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 596**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-171 976
Drift/vedlikehold VVS	5 087
Drift/vedlikehold elektro	-4 393
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 624
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-155 604
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 129
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-108 241
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 430
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-18 716
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-618 026**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-63 008
Vann- og avløpsgebyr	-682 763
Renovasjonsgebyr	-524 448
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 270 218**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-426 081
Fjernvarme	-624 618
SUM ENERGI / FYRING	**-1 050 699**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 230
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 040
Vaktmestertjenester	-182 350
Vakthold	-151 278
Renhold ved firmaer	-173 486
Snørydding	-21 613
Andre driftskostnader	-47 027
Trykksaker	-1 427
Andre kontorkostnader	-830
Porto	-175
Bank- og kortgebyr	-4 743
Øreavrunding	-114
Velferdskostnader	-6 950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-599 262**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	37 554
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 563
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 191
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	957
Andre renteinntekter	1 410
SUM FINANSINNTEKTER	**47 675**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-367 597
Pantegjeldsrenter	-769 617
Pantegjeldsrenter	-468 231
Pantegjeldsrenter	-91 702
Pantegjeldsrenter	-253 174
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 950 321**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 863 191
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	27 603 047
SUM BYGNINGER	**32 466 237**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2025	698 714	
Avskrevet i år	-25 174	
		673 540
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**673 540**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-25 174**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken, lån nr 14452525 - tidligere HUS101		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,04 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-27 120 000	
Nedbetalt tidligere	18 571 912	
Nedbetalt i år	752 848	
		-7 795 240
Svenska Handelsbanken AB, lån nr 9492.70.28543 - tidlgere HABA05		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 41 år.		
Opprinnelig 2018	-16 165 375	
Nedbetalt tidligere	1 974 607	
Nedbetalt i år	138 896	
		-14 051 872

Svenska Handelsbanken AB, lån nr: 9492.70.80006		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2024	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	4 082	
Nedbetalt i år	16 654	
		-1 679 264
Svenska Handelsbanken AB, lån nr: 9492.70.43178 - tidligere HANBA3		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,54 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2021	-13 755 000	
Nedbetalt tidligere	893 636	
Nedbetalt i år	12 861 364	
		0
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 34 år.		
Opprinnelig 2025	-13 830 899	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	47 572	
		-13 783 327
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-37 309 703**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 556 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 556 000**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-129 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-129 300**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 556 000
Pantelån	37 309 703
TOTALT	**39 865 703**

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

Bygninger	32 466 237
Tomt	165 303
TOTALT	**32 631 540**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 borettslaget 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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YEE3H-Z17HZ-5QEEY-8D3UE-6SNEE-FPSX8

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-18 15:34:02 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YEE3H-Z17HZ-5QEEY-8D3UE-6SNEE-FPSX8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

BOVG
TAKST OG SKADE

BEFARINGSRAPPORT

Vårt saksnummer: **24413**

Skadenummer: **-**

En del av Bygg og Våtromsgruppen



BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver: S. 6099 BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Pb. 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Vårt saksnummer:	**24413**	Antall sider:	**4**
Skadenummer:	**Ikke oppgitt**	Skadetype	**Ingen skade**
Oppdrag mottatt dato:	**15.01.26**	Skadedato:	**14.07.24 og 09.01.25**
Besiktiget dato:	**23.01.25**	Tilstede ved befaring:	**Styreleder Tom Andre Mygland, Styremedlem Sebastian Strand og undertegnede**
Gnr / bnr / kommune:	**222/14 Oslo**	Bygningstype:	**Boligblokk**
FT:	**Borettslaget Bentsebrugt 29/31**	Byggeår:	**1972. Bad er bygget i perioden 2003-05**
Besiktiget av:	**Takstmann Oddvar Holm Andersen**		

Beskrivelse stander bad:

Vurdering av behov for utskifting av sluk og avløpsrør ved rehabilitering av stander bad:

Badene i borettslaget er renovert for ca. 23 år siden. Som følge av badenes alder, rimelig å forvente at flere bad vil bli renovert i årene som kommer, i hovedsak i regi av den enkelte beboer.

I denne forbindelse er undertegnede engasjert for å vurdere tilstanden på eksisterende sluk og avløpsrør, samt gi råd om hvorvidt disse bør skiftes i forbindelse med oppussing. Vurderingen er utarbeidet for å sikre et faglig forsvarlig beslutningsgrunnlag med hensyn til, risiko tilknyttet gjenbruk av sluk og avløp samt teknisk levetid.

Det er gjennomført befaring på flere representative bad. Badene er ca. 23 år gamle. Ved befaringene er sluk og synlige deler av avløpsrørene inspisert med fokus på slitasje, skader, korrosjon, lekkasjetegn og generell teknisk tilstand.

Slukene som er installert er av merke Blücher, og er utført i rustfritt stål. Slukene er av høy kvalitet og lang en forventet levetid, i følge Sintef Byggforsk 50-75år. Ved kontroll fremstår slukene i god teknisk stand, uten tegn til skader eller unormal slitasje. Det er videre verifisert direkte med Blücher Norge at det fortsatt er mulig å skaffe nye vannlåser og klemringer til disse slukene. Dette er viktige komponenter som normalt utsettes for mest slitasje, og som enkelt kan fornyes i forbindelse med renovering av badet eller ved behov.

Avløpsrørene er av typen Geberit Silent. Rørene som er observert fremstår tilsvarende i god stand, uten indikasjoner på svikt, lekkasjer eller funksjonsproblemer. Det er ikke avdekket forhold som tilsier at rørene nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Forventet levetid er i på denne type rør er i følge Sintef Byggforsk 50-100 år.

Basert på gjennomførte befaringer og tilgjengelig dokumentasjon er undertegnedes faglige vurdering at det **ikke foreligger et teknisk behov for generell utskifting av sluk og avløpsrør** i forbindelse med rehabilitering av badene. Dersom eksisterende sluk og rør er intakte, og arbeidene utføres korrekt, vil videre bruk være fullt forsvarlig og i tråd med god byggteknisk praksis. Undertegnede har av natulige årsaker ikke besigtiget alle badene. Det anbefales derfor å vurdere hvært bad individuelt før det igangsettes renovering av bad.

Det understrekes at unødvendig utskifting av fungerende sluk og avløpsrør vil medføre betydelige merkostnader, økt inngrepsomfang og større risiko for følgeskader – uten at dette gir en reell teknisk gevinst. En løsning hvor eksisterende sluk beholdes, kombinert med utskifting av slitedeler og korrekt utførelse av nytt tettesjikt, vurderes som både teknisk trygg og økonomisk rasjonell.

Vurderingen forutsetter at:

- Sluk og avløpsrør ikke skades i forbindelse med rivearbeider
- Slitedeler (som vannlås og klemring) byttes ved behov
- Rehabiliteringen utføres i henhold til gjeldende regelverk og produsentenes anvisninger

Denne vurderingen er gjort av undertegnede som **uavhengig takstmann**, og er ment å gi styret og beboerne et faglig og nøkternt beslutningsgrunnlag. Rapporten som følger vedlagt utdyper de tekniske forholdene nærmere.

Drammen, 29.01.2026



.....

Oddvar Holm Andersen
Takstmann og byggtekniker
Epost: oddvar@bovg.no
Mobil: 413 73 007
www.bovg.no

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 1.06.26
Selskapsnummer: 6099 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

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: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

Organisasjonsnummer: 953105667
Møtet ble avholdt 1. juni kl. 18:00, Sagene samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tea Linge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tina Margareta Kristoffersen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Etablering av barnevognparkering i bakgården

Fremmet av: Lisa Haugen og Ingvild Vadla (innsendt fra 2 ulike andelshavere).

Vi venter barn og gleder oss stort til å fortsette å bo her i borettslaget. I den forbindelse har vi sett litt på logistikken i hverdagen, og ser at det ville vært til stor hjelp med barnevognbokser i bakgården. Vi har identifisert en god plassering til venstre for pappdunkene. Her vil de ikke være i veien for verken snømåking eller utrykningskjøretøy. Vi tror slike bokser vil gjøre gården mer attraktiv for barnefamilier og dermed øke interessen for boligene her i fremtiden.

Hei! Er det en idé å bygge en liten bod til barnevogner i bakgården? Nå er vi to som skal ha barn i samme oppgang, og da blir det trangt med barnevogner i oppgangen. Vi ønsker at det skal være mulig å bli boende i borettslaget lenge både med og uten barn og tror et skur til å sette barnevogner i vil gjøre det lettere å bli boende i småbarnsperioden.

Styrets innstilling
Styret er positiv til at vi får på plass en god løsning for sikker oppbevaring av barnevogner, slik at vi tilrettelegger for at barnefamilier kan bo hos oss. Av brannvernmessige årsaker anbefales det ikke at barnevogner oppbevares i trappeoppganger og trappehus.

Styret har drøftet saken og vurdert ulike løsninger for plassering og utforming av en parkering av barnevogner. Det har også vært gjennomført en befaring med en snekker for å diskutere hvor skuret kan plasseres og hvordan det kan bygges. Basert på en helhetlig vurdering, dialog med forslagsstillerene, og potensielle leverandører foreslås følgende:.

1. Det etableres et eget skur for barnevognparkring i bakgården. Skuret føres opp i trykkimpregnerte liggende spiler med takpapp som tak. Og settes rett på asfalten uten grunnmur.
2. Skuret plasseres i bakgården utenfor 31 E mot det lavere lagerbygget som er del av Maridalsveien 169. Det plasseres slik at det fortsatt skal være god adgang til oppgang 31 E, utgangen mot Maridalsveien og å snu med bil. Styret har har dialog med naboen, som har gitt tillatelse til at bygget plasseres helt inntil grensa. Styret vil sjekke opp med kommunen om tiltaket er søknadspliktig ettersom det ligger tett på nabogrensa.
3. Styret har hentet inn et prisestimat for en snekker som estimerer at det vil koste inntil 130.000 ink mva på å etablere en barnevognparkering slik det er beskrevet over.

Styret har sett på hvordan sammenlignbare borettslag håndterer barnevognparkering og foreslår at skruet kun brukes til parkering av barnevogner og hjelpemidler som rullestoler, rullatorer etc.

Forslag til vedtak:
Det etableres barnevognparkering i bakgården i form av et tilbygg/ skur på inntil 3x6 meter som plasseres mot bakbygget (lageret til joker) til Maridalsveien 169. Skuret skal være låst og kun benyttes til barnevognparkering eller parkering av hjelpemidler som rullestoler, rullatorer etc. Beboere som har behov for å benytte skruet sender en søknad til styret. Skuret skal ikke benyttes som sykkelparkering. Styret får mandat til å bruke inntil 130.000 kr ink mva på tiltaket. Styret kan gjøre mindre tilpasninger på forslaget dersom det blir nødvendig.

✓ **Vedtatt.**

7. Fjerne næringsrenovasjon fra bakgården

Fremmet av: Hanna Gulbrandsen

Ønsker også å melde inn til generalforsamlingen om å få fjernet Tiffany's sine søppelkasser fra bakgården.

Styrets innstilling
Styret er positiv til at man ser på andre løsninger for hvor vi har næringslokalene sine avfallsbeholdere. Vi har i dag 2 delte beholdere for næringsavfall som hentes 2 ganger pr uke som benyttes av alle leietagere utenom Tiffanys. Tiffanys har sin egen avfallsordning ettersom de produserer langt mer avfall enn de andre leietakerne.

Håndtering av næringsavfall i bakgården skaper noe støy både når dunkene fylles av leietakerne og når de hentes av renovatørene.

Bestemmelsene knyttet til håndtering av avfall er noe ulike mellom de ulike kontraktene.

Borettslaget eier noen meter av forthauet utenfor Bjølsen Legesentert sine lokaler ut mot Gjøvikgata. Styret har utredet om næringsrenovasjonen kan flyttes dit. Vi har hatt dialog med Oslo kommune sin veiledningstelefon og kartlagt at dette kan være et søknadspliktig tiltak. Det fremstår noe uklart, men vil bli håndtert av leverandøren av skapene.

Videre har vi gjennomført en befaring og hentet inn et tilbud på et egnet beholderskap fra Total AS. https://www.totalholding.no/produktkategori/beholderskap/ Styret mener at disse beholderskapene er godt egnet til formålet.

Etableringen av beholderskap vil ha en kostnad på inntil 140.000 ink mva dersom man skal etablere beholderskap for inntil 10 660 liters avfalldunker som i dag oppbevares i bakgården.

Kostnaden vil være noe lavere om man reduserer antall beholdere. Lengden på skapet vil bli inntil 10 meter.

9 av disse dunkene er i dag knyttet til Tiffanys. Styret har startet dialog for å høre om det kan være aktuelt å redusere antall beholdere, og har en konstruktiv dialog med Tiffanys om dette.

Det er ingen bestemmelser i kontrakten som gjør at hele kostnaden til å etablere slik infrastruktur skal dekkes av leietaker. Styret har imidlertid dialog med leietaker for å kartlegge om de er villige til å dekke noe av kostnaden.

Se vedlagt bilde for forslag til plassering

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal jobbe for at det etableres nye skap for næringsrenovasjon på borettslagets eiendom utenfor Bjølsen Legesenter ut mot Gjøvikgata. Slik at alle beholdere for næringsrenovasjon flyttes ut av bakgården. Tiltaket har en estimert kostnad på inntil 140.000 kr ink mva for borettsalget.. Det taes forbehold om at tiltaket kan være søknadspliktig, eller at kommunen (naboeiendommen) kan ha innsigelser mot etableringen. Styret kan gjøre tilpasninger av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig for at det kan gjennomføres.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Etablere viderekobling til Oslo Brann og redningsetat for samtlige av bygget sine brannvarslingsanlegg

Styrets innstilling
I forbindelse med etablering av nytt brannvarslingsanlegg i 29 A og B har styret vurdert om det skal etableres direkte alarmtilkobling til 110 sentralen. Styret ser flere fordeler med dette knyttet til brannsikkerhet og håndtering av utløste alarmer. Samtidig har tiltaket en betydelig årlig driftskostnad og den enkelte andelshaver kan bli ilagt et gebyr fra Brannvesenet dersom man utløser alarmen ved en feil. Saken bringes derfor inn for generalforsamlingen. Brannvesenets sin tjeneste og vilkår er nærmere beskrevet her: https://www.oslo.kommune.no/brannvern-ildsted-og-feiing/alarmtilkobling-til-110-sentralen/

En direkte alarmtilkobling til 110-sentralen (Oslo brann- og redningsetat) sikrer at brannvesenet rykker ut umiddelbart når brannalarmen utløses.

Fordeler

- Bygget har et komplekst brannvarslingsanlegg med ulik anlegg i 29 og 31, samt at alle næringslokalene er knyttet til anlegget. Dette gjør det utfordrende å vite hvordan man skal håndtere en utløst alarm..
- Kortere responstid: Brannvesenet varsles automatisk og rykker ut umiddelbart uten at noen må ringe nødnummeret manuelt.
- Enklere håndtering av alarmer som går i næringslokaler utenom åpningstidene.
- Vi får en tydelig og lik rutine for han man skal gjøre ved utløste alarmer for hele bygget

Ulemper:

- Driftskostnad. Styret her hentet inn et tilbud på viderekobling. Det vil koste 152735 kr ink mva for boligdelen pr år. Dette vil dekkes over driftsbudsjettet til borettslaget. Tiltaket vil koste 45123 ink mva for næringsdelen pr år, og i de fleste leiekontraktene har vi bestemmelser som gjør at kostnaden vil dekkes av leietaker.
- Gebyr for uønsket utrykning. Oslo kommune har pr 2026 et gebyr for uønsket utrykning på 3119 kr ink mva. Det er brannvesenet som avgjør om dette ilegges.

Forslag til vedtak:
Borettslaget etablerer alarmtilkobling til 110-sentralen med en årlig driftskostnad på 152735 kr ink mva pr år for boligdelen og 45123 ink mva pr år for næringsdelen. Det tilkommer også et tilknytningsgebyr på 10456. Man inntar også følgende bestemmelse i punkt 12 av ordensreglene: Ved unødvendig utløst alarm vil den som utløste alarmen måtte betale Oslo kommune sitt gebyr for uønsket utrykning.

Ikke vedtatt.

9. Justering av husordensreglene

Styret har hatt en gjennomgang av husordensreglene og fremmet et par mindre forslag til justeringer, tydeligere inndeling og bedre lesbarhet.

I styrets innstilling finner du det nye forslaget husordensregler.

Endringer i punktet knyttet til brannsikkerhet følger i neste sak.

Dagens ordensregler

Revidert februar 2006, vedtatt 7. juni 2006

Revidert etter vedtak på ordinær generalforsamling 06.06.2007

Revidert med balkongreglement 22.05.2019

Sist endret på ordinær generalforsamling 18.05.2022

1. Beboerne må vise respekt for eiendommen og naboene. Utgangsdører og dører til vaskerom, kjeller og loft, skal være låst til enhver tid. Husk å rydde etter deg, spesielt ved bruk av vaskerom.
2. Støy og musikk skal ikke være sjenerende høyt. Slutt senest kl. 01.00 i helgene, og 21.00 i ukedagene. Ved spesielle anledninger skal nabovarsel henges på tavle ved inngangen i egen oppgang og tilstøtende oppganger senest 3 dager før. Alle typer arbeid som oppussing og lignende skal avsluttes senest kl. 21.00. Dersom du er plaget av støy fra naboer, ta det først opp med vedkommende før du eventuelt tar kontakt med styret.
3. Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir skal kastes i papirkontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner. Søppel skal ikke hensettes utenfor søppelkassene eller i borettslaget sine fellesarealer, dette anses som brudd på ordensreglene. Beboere som har behov for å oppbevare avfall i bakgården i forbindelse med oppussing i mer enn 24 timer, skal innhente tillatelse fra styret til dette. Avfallssekker skal ikke plasseres i bakgården eller på gaten utenfor blokken uten tillatelse fra styret.
4. Husdyr er tillatt, men må ikke være til sjenanse for beboerne. Bruk pose ved lufting i bakgården.
5. Det er ikke lov å sette eiendeler i korridorer, brannbalkonger og øvrige fellesareal.
6. Det er ikke tillatt å parkere bilen inne på gårdsplassen, unntatt for av og på lasting. Sykler, mopeder og motorsykler skal parkeres på anvist sted. Det finnes en sykkelkjeller i 29a.
7. Beboerne har selv plikt å vedlikeholde leiligheten, slik at borettslagets eiendom ikke forringes. Større endringer i leilighetene må forelegges styret for godkjenning. Skader på leilighet og borettslagets øvrige eiendom som skyldes mislighold og uaktsomhet, vil medføre erstatningsansvar for den/de ansvarlige.
8. Gårdens forsikring dekker ikke beboernes innbo og løsøre, tegn hjemforsikring!
9. Utgifter til oppvarming av sentralvarme og varmtvann er høye. Tenk energibesparing ved bruk av varme og varmtvann.
10. Balkongreglement
    Bruk av balkongene skal ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild på balkongene. Ved grilling skal gassgrill eller elektrisk grill benyttes. Balkongene i borettslaget henger over arealer der det ferdes mye mennesker. Blomsterkasser og lignende innretninger som henger utenfor gelenderet er ikke tillatt. Dersom du ønsker å monter balkongduk på rekkverket skal denne følge retningslinjene for farge, størrelse og montering fastsatt av Styret. Andelshaver må søke styret om godkjenning før det gjøres vesentlige endringer på balkongene. Dette omfatter, men avgrenses ikke til montering av skillevegger, eventuell endring av skillevegger, montering av markiser, parabolantenner og lignende større innretninger. Dette skal følge felles standarder for de ulike seksjonene av bygget. Flaggfester skal monteres i henhold til retningslinjer gitt av styret. Foreløpige retningslinjer for balkongduk 1. Balkongduken skal monteres på innsiden av rekkverket. 2. Fargen på balkongduken skal følge retningslinjene satt av styret.

Styrets innstilling

Ordensregler
Revidert februar 2006, vedtatt 7. juni 2006

Revidert etter vedtak på ordinær generalforsamling 06.06.2007

Revidert med balkongreglement 22.05.2019

Revidert på ordinær generalforsamling 18.05.2022

Sist endret på ordinær generalforsamling 01.06.2026

1) Generelt

Beboerne må vise respekt for eiendommen og naboene. Utgangsdører og dører til vaskerom, kjeller og loft, skal være låst til enhver tid. Husk å rydde etter deg, spesielt ved bruk av vaskerom.

2) Ro

Støy og musikk skal ikke være sjenerende høyt. Det skal være ro fra kl. 01.00 i helgene, og 21.00 i ukedagene. Ved spesielle anledninger skal nabovarsel henges på tavle ved inngangen i egen oppgang og tilstøtende oppganger senest 3 dager før.

Alle typer arbeid som oppussing og lignende skal avsluttes senest kl. 21.00. På søndager- og helligdager skal det ikke forekomme støyende arbeider.

Dersom du er plaget av støy fra naboer, ta det først opp med vedkommende før du eventuelt tar kontakt med styret.

3) Avfall

Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir skal kastes i papirkontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner.

Søppel skal ikke hensettes utenfor søppelkassene eller i borettslaget sine fellesarealer, dette anses som brudd på ordensreglene.

Beboere som har behov for å oppbevare avfall i bakgården i forbindelse med oppussing i mer enn 24 timer, skal innhente tillatelse fra styret til dette. Avfallssekker skal ikke plasseres i bakgården eller på gaten utenfor blokken uten tillatelse fra styret.

4) Husdyr

Husdyr er tillatt, men må ikke være til sjenanse for beboerne. Bruk pose ved lufting i bakgården.

5) Hensatte gjenstander

Det er ikke lov å sette eiendeler i korridorer, brannbalkonger og øvrige fellesareal.

6) Parkering

Det er ikke tillatt å parkere bilen inne på gårdsplassen, unntatt for av og på lasting. Sykler, mopeder og motorsykler skal parkeres på anvist sted. Det finnes en sykkelkjeller i 29a og 31C.

7) Bruk av fellesarealer

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse, men bruken må ikke være til sjenanse for andre andelseiere.

Mating av fugler og lignende på borettslagets eiendom er ikke tillatt, da dette kan tiltrekke skadedyr samt bidra til generell tilgrisning av områder og bygninger.

8) Vedlikeholdsplikt

Beboerne har selv plikt å vedlikeholde leiligheten, slik at borettslagets eiendom ikke forringes. Større endringer i leilighetene må forelegges styret for godkjenning. Skader på leilighet og borettslagets øvrige eiendom som skyldes mislighold og uaktsomhet, vil medføre erstatningsansvar for den/de ansvarlige.

9) Forsikring

Gårdens forsikring dekker ikke beboernes innbo og løsøre. Styret oppfordrer til å tegne innboforsikring!

10) Energibesparing

Utgifter til oppvarming av sentralvarme og varmtvann er høye. Tenk energibesparing ved bruk av varme og varmtvann.

11) Balkongreglement

Bruk av balkongene skal ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser.

Det er ikke tillatt å bruke åpen ild på balkongene. Ved grilling skal gassgrill eller elektrisk grill benyttes.

Balkongene i borettslaget henger over arealer der det ferdes mye mennesker. Blomsterkasser og lignende innretninger som henger utenfor gelenderet er ikke tillatt.

Dersom du ønsker å montere balkongduk på rekkverket skal denne følge retningslinjene for farge, størrelse og montering fastsatt av Styret. Andelshaver må søke styret om godkjenning før det gjøres vesentlige endringer på balkongene. Dette omfatter, men avgrenses ikke til montering av skillevegger, eventuell endring av skillevegger, montering av markiser, parabolantenner og lignende større innretninger. Dette skal følge felles standarder for de ulike seksjonene av bygget.

Flaggfester skal monteres i henhold til retningslinjer gitt av styret. Foreløpige retningslinjer for balkongduk 1. Balkongduken skal monteres på innsiden av rekkverket. 2. Fargen på balkongduken skal følge retningslinjene satt av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene endres i samsvar med styrets forslag
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Oppdatering av ordensreglene for å harmonisere punkter om brannvarsling

Ettersom vi har byttet til felles brannvarslinganelgg i 29 A og B så er enkelte bestemmelser i ordensreglene utdaterte. Styret har derfor revidert disse.

Gammel versjon av punktene om "KRAV TIL BRANNSIKKERHET I BENTSEBRUGATA 29/31 BRANNVARSLING" finnes i saken over.

Ny revidert versjon følger i styret innstilling.

Styrets innstilling
12) Brannsikkerhet

12.1) Brannvarslingsanlegg

Borettslaget har to ulike brannvarslingsanlegg: ett for oppgang 29A-B og ett for 31A-E. Alle andelseiere og eventuelle leietakere plikter å sette seg inn i gjeldende branninnstruks. Informasjon om dette finner du her: https://bentsebrugata.no/?page_id=1340

Gjelder kun 29A-B: anlegget har direktekobling til vektertjeneste. Dersom anlegget utløses ved en feil og vekterutrykning ikke avbestilles, kan styret viderefakturere kostanden til utrykningen til andelshaver eller den som utløste alarmen.

12.2) Røykdetektorer og slukkerutstyr

Alle leiligheter røykdetektor som er del av felles brannvarslingsanlegg. Disse er borettslagets eiendom. Det er strengt forbudt å demontere eller flytte, da dette skal gjøres av autoriserte teknikere. Ved brudd på reglene vil det påløpe utgifter som dekkes av andelseier.

Røykdetektorene er svært sensitive for byggestøv. Andelseiere som holder på med oppussingsarbeider plikter å dekke til egen røykdetektor mens arbeidet pågår, samt å påse at byggestøvet ikke påvirker eventuelle detektorer i fellesarealer. Tildekning skal fjernes etter endt arbeid. Detektorer må aldri forlates tildekket. Andelseier hefter for forsettlige skader som påføres brannvarslingssystemet. Alle feil og mangler på anlegget skal umiddelbart meldes til vaktmester eller til styret.

Alle leiligheter skal ha et brannslukningsapparat i forskrevet størrelse (pulver min. 6 liter, skum/vann min. 9 liter). Den må være av godkjent type, og plasseres lett tilgjengelig og godt synlig. Pulverapparater bør snus minst en gang pr kvartal slik at pulveret holder seg flytende. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten innehar brannslukningsapparat, samt å vite at den fungerer og hvordan den fungerer.

I kjeller og på loft er det håndslukkere. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor disse er. Styret er ansvarlig for vedlikehold.

I 29A-B er det brannslanger i korridoren. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor brannslanger er og hvordan de brukes. Styret er ansvarlig for testing og vedlikehold av slanger.

12.2) Rømningsveier og brannforebyggende tiltak

Trappeoppganger, korridorer og brannbalkonger fungerer som rømningsveier og skal være fri for blant annet barnevogner, sykler, skosstativ, hyller og andre eiendeler som hindrer fri vei. Det er andelshaver sitt ansvar å påse at det ikke hensettes ting. Vaktmester vil fjerne hensatte ting som vurderes å være i strid med dette punktet.

Det må ikke settes brannfarlig materialer/vesker, søppel, flasker eller liknende i trappeoppgangen.

Dør til leilighet skal være av type B 30 (merke ved hengslene), som skal være brannsikker i 30 minutter.

Brannbalkonger skal kun benyttes ved eventuell brann. Alt annet opphold er strengt ulovlig.

Av hensyn til brannsikkerhet oppfordres beboere til å gjennomgå sine egne boder med hensyn til å redusere mengden brennbart materialet. Av erfaring fyller det seg fort opp i bodene. Andelseier kan levere restavfall gratis til gjenbruksstasjon. Styret er i tillegg ansvarlig for å bestille container to ganger pr år for å fjerne diverse avfall.

> **Forslag til vedtak:**
> Ordensreglene endres i tråd med styrets innstilling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000,-

Styrets innstilling
Styret foreslår at nivået på honoraret er det samme som i fjor

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 290 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for styreperioden 2026/2027.

Ved godkjent valg av ekstern styreleder, må styrehonorar til ekstern styreleder vedtas.

Som følge av at styreleder som stiller til valg er ekstern, må generalforsamlingen fastsette honoraret til ekstern styreleder for den kommende styreperioden 2026/2027.

Styrets innstilling
Tom Andre Mygland har sendt styret følgende tilbud på å sitte som ekstern styreleder:

Jeg har vært styreleder i Borettslaget Bentsebrugata 29/31 siden juni 2017. Sommeren 2025 valgte jeg å flytte fra borettslaget siden jeg og min samboer har kjøpt oss hus. Jeg har god kunnskap om borettslaget og de pågående prosjektene som borettslaget har. Jeg er motivert for å fortsette arbeidet som styreleder, og tilbyr derfor å sitte som ekstern styreleder for den kommende perioden. Dette innebærer at jeg vil fortsette arbeidet som styreleder etter samme modell som vi har hatt de seneste årene.

Jeg skal avvikle pappapermisjon fra 1. september til 1. januar og i denne perioden vil jeg måtte ha fritak fra vervet.

Jeg har rådført meg med vår forretningsfører hos Obos om hva honorarer for eksterne styreledere pleier å ligge på. På bakgrunn av dette og min erfaring med arbeidet som styreleder i Borettslaget Bentsebrugata 29/31 tilbyr jeg å sitte som ekstern styreleder den neste styreperioden (foruten det 4 månedene jeg skal ha pappapermisjon) for et honorar på kr 150000,- (for 8 måneder av styreperioden)

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse til ekstern styreleder for styreperioden 2026/2027 settes til kr 150000,- for 8 måneder av styreperioden. Honoraret til ekstern styreleder utbetales månedlig (i 8 måneder). Styreleder har fritak fra vervet under foreldrepermisjon.

✓ **Vedtatt. Saken ble behandlet etter at valg av tillitsvalgte ble gjennomført.**

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Tom Andre Mygland

Følgende stilte til valg:
Tom Andre Mygland
Karin Maria Zerener

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Mathias Esmark Tollefsen

Følgende stilte til valg:
Kristine Utne Stiberg
Mathias Esmark Tollefsen
Willa Wroldsen-Rolland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tina Kristoffersen
Willa Wroldsen-Rolland

Følgende stilte til valg:
Tina Kristoffersen
Willa Wroldsen-Rolland

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Ådne Loennechen Feiring
Willa Wroldsen-Rolland

Følgende stilte til valg:
Ådne Loennechen Feiring
Willa Wroldsen-Rolland

HUSORDENSRELGER

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

sist endret på ordinær generalforsamling 18.05.2022 og 01.06.2026

1. Generelt

Beboerne må vise respekt for eiendommen og naboene. Utgangsdører og dører til vaskerom, kjeller og loft, skal være låst til enhver tid. Husk å rydde eter deg, spesielt ved bruk av vaskerom.

2. Ro

Støy og musikk skal ikke være sjenerende høyt. Det skal være ro fra kl. 01.00 i helgene, og 21.00 i ukedagene. Ved spesielle anledninger skal nabovarsel henges på tavle ved inngangen i egen oppgang og tilstøtende oppganger senest 3 dager før.

Alle typer arbeid som oppussing og lignende skal avsluttes senest kl. 21.00. På søndager- og helligdager skal det ikke forekomme støyende arbeider.

Dersom du er plaget av støy fra naboer, ta det først opp med vedkommende før du eventuelt tar kontakt med styret.

3. Avfall

Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir skal kastes i papirkontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner.

Søppel skal ikke hensettes utenfor søppelkassene eller i borettslaget sine fellesarealer, dette anses som brudd på ordensreglene.

Beboere som har behov for å oppbevare avfall i bakgården i forbindelse med oppussing i mer enn 24 timer, skal innhente tillatelse fra styret til dette. Avfallssekker skal ikke plasseres i bakgården eller på gaten utenfor blokken uten tillatelse fra styret.

4. Husdyr

Husdyr er tillat, men må ikke være til sjenanse for beboerne. Bruk pose ved lufting i bakgården.

5. Hensatte gjenstander

Det er ikke lov å sette eiendeler i korridorer, brannbalkonger og øvrige fellesareal.

6. Parkering

Det er ikke tillat å parkere bilen inne på gårdsplassen, unntatt for av og på lasting. Sykler, mopeder og motorsykler skal parkeres på anvist sted. Det finnes en sykkelkjeller i 29a og 31C.

7. Bruk av fellesarealer

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse, men bruken må ikke være til sjenanse for andre andelseiere.

Mating av fugler og lignende på borettslagets eiendom er ikke tillat, da dete kan tiltrekke skadedyr samt bidra til generell tilgrisning av områder og bygninger.

8. Vedlikeholdsplikt

Beboerne har selv plikt å vedlikeholde leiligheten, slik at borettslagets eiendom ikke forringes. Større endringer i leilighetene må forelegges styret for godkjenning. Skader på leilighet og borettslagets øvrige eiendom som skyldes mislighold og uaktsomhet, vil medføre erstatningsansvar for den/de ansvarlige.

9. Forsikring

Gårdens forsikring dekker ikke beboernes innbo og løsøre. Styret oppfordrer til å tegne innboforsikring!

10. Energibesparing

Utgifter til oppvarming av sentralvarme og varmtvann er høye. Tenk energibesparing ved bruk av varme og varmtvann.

11. Balkongreglement

Bruk av balkongene skal ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser.

Det er ikke tillat å bruke åpen ild på balkongene. Ved grilling skal gassgrill eller elektrisk grill benyttes.

Balkongene i borettslaget henger over arealer der det ferdes mye mennesker. Blomsterkasser og lignende innretninger som henger utenfor gelenderet er ikke tillat.

Dersom du ønsker å montere balkongduk på rekkverket skal denne følge retningslinjene for farge, størrelse og montering fastsatt av Styret. Andelshaver må søke styret om godkjenning før det gjøres vesentlige endringer på balkongene. Dette omfatter, men avgrenses ikke til montering av skillevegger, eventuell endring av skillevegger, montering av markiser, parabolantenner og lignende større innretninger. Dette skal følge felles standarder for de ulike seksjonene av bygget.

Flaggfester skal monteres i henhold til retningslinjer gitt av styret. Foreløpige retningslinjer for balkongduk 1.
Balkongduken skal monteres på innsiden av rekkverket. 2. Fargen på balkongduken skal følge retningslinjene satt av styret.

KRAV TIL BRANNSIKKERHET I BENTSEBRUGATA 29/31

12. Brannsikkerhet

12.1. Brannvarslingsanlegg

Borettslaget har to ulike brannvarslingsanlegg: et for oppgang 29A-B og et for 31A-E. Alle andelseiere og eventuelle leietakere plikter å sette seg inn i gjeldende branninnstruks. Informasjon om dette finner du her: https://bentsebrugata.no/?page_id=1340

Gjelder kun 29A-B: anlegget har direktekobling til vektertjeneste. Dersom anlegget utløses ved en feil og vekterutrykning ikke avbestilles, kan styret viderefakturere kostanden til utrykningen til andelshaver eller den som utløste alarmen.

12.2. Røykdetektorer og slukkerutstyr

Alle leiligheter røykdetektor som er del av felles brannvarslingsanlegg. Disse er borettslagets eiendom. Det er strengt forbudt å demontere eller flytte, da dette skal gjøres av autoriserte teknikere. Ved brudd på reglene vil det påløpe utgifter som dekkes av andelseier.

Røykdetektorene er svært sensitive for byggestøv. Andelseiere som holder på med oppussingsarbeider plikter å dekke til egen røykdetektor mens arbeidet pågår, samt å påse at byggestøvet ikke påvirker eventuelle detektorer i fellesarealer. Tildekning skal fjernes eter endt arbeid. Detektorer må aldri forlates tildekket. Andelseier hefter for forsettlige skader som påføres brannvarslingssystemet. Alle feil og mangler på anlegget skal umiddelbart meldes til vaktmester eller til styret.

Alle leiligheter skal ha et brannslukningsapparat i forskrevet størrelse (pulver min. 6 liter, skum/vann min. 9 liter). Den må være av godkjent type, og plasseres let tilgjengelig og godt synlig. Pulverapparater bør snus minst en gang pr kvartal slik at pulveret holder seg flytende. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten innehar brannslukningsapparat, samt å vite at den fungerer og hvordan den fungerer.

I kjeller og på loft er det håndslukkere. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor disse er. Styret er ansvarlig for vedlikehold.

I 29A-B er det brannslanger i korridoren. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor brannslanger er og hvordan de brukes. Styret er ansvarlig for testing og vedlikehold av slanger.

12.3. Rømningsveier og brannforebyggende tiltak

Trappeoppganger, korridorer og brannbalkonger fungerer som rømningsveier og skal være fri for blant annet barnevogner, sykler, skosstativ, hyller og andre eiendeler som hindrer fri vei. Det er andelshaver sitt ansvar å påse at det ikke hensettes ting. Vaktmester vil fjerne hensatte ting som vurderes å være i strid med dette punktet.

Det må ikke setes brannfarlig materialer/vesker, søppel, flasker eller liknende i trappeoppgangen.

Dør til leilighet skal være av type B 30 (merke ved hengslene), som skal være brannsikker i 30 minutter.

Brannbalkonger skal kun benyttes ved eventuell brann. Alt annet opphold er strengt ulovlig.

Av hensyn til brannsikkerhet oppfordres beboere til å gjennomgå sine egne boder med hensyn til å redusere mengden brennbart materialet. Av erfaring fyller det seg fort opp i bodene. Andelseier kan levere restavfall gratis til gjenbruksstasjon. Styret er i tillegg ansvarlig for å bestille container to ganger pr år for å fjerne diverse avfall.

Vedtekter
for
Borettslaget Bentsebrugaten 29/31 Org. nr. 953105667

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 7.6.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Bentsebrugaten 29/3 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

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og 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 0 % av andelene.

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

(6) 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 7 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en 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 reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, 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 verandaer, balkonger 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 ha 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 vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6-1 Felleskostnader

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

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for
den enkelte bolig eller etter forbruk.

(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 en 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

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.

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 1 styreleder og 4 andre medlemmer med 2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 som borettslaget eier
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 forretningsfører.

(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
- 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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.


Måndalsvegen
Advokat Dehlis plass

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMDAHL STRØM&CAPPELEN ARKITEKTER AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 10.05.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201714535-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENTSEBRUGATA 29 OG 31	Eiendom:	222/14/0/0
Tiltakshaver:	BENTSEBRUG 29/31 BORETTSLAGET	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AMDAHL STRØM&CAPPELEN ARKITEKTER AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bentsebrugata 29 Og 31

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 25.04.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201714535			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-001	30.06.2017	1/16
Plan 2 etasje	A-101	19.09.2017	1/27
Plan 3-5 etasje	A-102	19.09.2017	1/28
Plan 6 etasje	A-103	19.09.2017	1/29
Fasade mot vest	A-150	19.09.2017	1/30
Fasade mot sydøst	A-151	19.09.2017	1/31
Utomhusplan	A-110	06.11.2017	4/8
Plan 1. etasje	A-100	06.11.2017	4/9
Fasade nordvest	A-152 N	06.11.2017	4/10
Fasade øst	A-153 N	06.11.2017	4/11

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.05.2019 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
BENTSEBRUG 29/31 BORETTSLAGET, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO,
tomandre.mygland@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 10092013**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200109789-10**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Bentsebrugata 29 A-B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Enøk Engineering AS v/ Kåre Hag
Postboks 184 Leirdal
1011 OSLO

Dato: 24 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200500739-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENTSEBRUGATA 29/31	Eiendom:	222/14
Tiltakshaver:	Bentsebrugata 29/31 v/ Trond Arne Ausland	Adresse:	Bentsebrugata 31E, 0469 OSLO
Søker:	Enøk Engineering AS v/ Kåre Hag	Adresse:	Postboks 184 Leirdal, 1011 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BENTSEBRUGATA 29/31

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:
Bentsebrugata 29/31 v/ Trond Arne Ausland, Bentsebrugata 31E, 0469, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS
Sagveien 23 B
0458 OSLO

20 DES. 2002
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200109789-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENTSEBRUGATA 29/31	Eiendom:	222/14/0/0
Tiltakshaver:	Bentsebrugata Brl. 29/31 v/Mari Mehlen	Adresse:	, 0469 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS	Adresse:	Sagveien 23 B, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 14.11.2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 14.11.2001 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder HELE TILTAKET.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden:
Tiltaket gjelder innredning og rehabilitering av bad samt installasjon av ventilasjonsaggregat på loft.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

T. Ruyter
Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Sven Sandberg.
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver (uten vedlegg med faktura)

Bentsebru-gt-29.

Jnr. 709-1938.

Hybel-Hus.

ANMELDELSE.

10 bl. tegninger

N.D. B.I.-No. 709/38

BYGNINGSCHEFEN OSLO

Duplikat sendt Brannchefen.

Ferdig attestert 9/6-1943

Ekspedisjons-Dokument

angående Hybelhus

på matr.nr. 29 Bentsebrogaten

Innlevert 29.april 1938 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 30.april 1938

Opmålingschefen

Mott: 2 MAJ 1938

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1. På m. 29 Bentsebrogaten hviler regresjon for grunnerhvervelse på kr. 1800,40, tgl. 28/12-1935.

Oslo 3/5-1938

Reg. chefen jr. nr.

mott. 5 - MAJ 1938

M/GL

Bentsebrogaten 29.
Opm.chef.eksp.av 3/5 38.

VANN OG KLOAKKVESEN
JN° 003414 -7.MAJ 1938
RØNLEGGERAVD.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringe og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Gjövikgaten er regulert 17 m. bred med 3 m. tilbaketrukket byggelinje på nordvestsiden og 5 m. tilbaketrukket byggelinje på sydöstsiden.

Mot sydvest blir bygningen beliggende mot regulert åpen plass, Advokat Dehlis plass. Mot denne plass er regulert en innre byggelinje parallell med reguleringslinjen i 11,0 m. avstand.

Den regulerte höide for Bentsebrogaten langs Advokat Dehlis plass' nordöstre side er i skjæringspunktet med profillinjen langs plassens sydside kote 72,27. Herfra stiger gaten med 1:30 til kote 74, 70 ved Maridalsveien. Fortågstigningen er 10 cm.

Hensyn må tas til den bestående kantsteinshöide.

Gjövikgatens regulerte reviderte höide ved Bentsebrogatens nordöstside er kote 72,80. Herfra stiger gaten mot nordöst med 1:22,3 efter midtlinjen til kote 75,50 ved eiendommens nordöstre grenselinje.

Fortågstigningen er 10 cm.

For strøket gjelder byplanvedtekt 93, stadfestet av arbeidedepartementet 9/1 1934. Der gjöres opmerksom på vedtektenes § 5, som bl.a. uttaler:

"Innen hvert kvartal skal de forskjellige bygningers ytire være i det vesentlige i overensstemmelse med hinannen, utfört i nogenlunde ensartede materialer og farve samt med likt takfall og harmonerende arkitektur."

För anmeldelsen godkjennes må derfor meddelelse om farvevalg og materialbehandling innsendes.

Oslo reguleringsvesen, den 5. mai 1938.

19 MAJ 1938

13

AHJ/GE.

J.nr. 3414/1938. matr.nr. 29 Bentsebrogaten.

Oversendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulv må heves til kote + 71,25.

Det må anordnes privat rensetank.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höide må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på den side av skillet hvor kjellergulv er höiest. Man forbeholder sig på arbeidsstedet å gi yderligere påleg med hensyn til drenering eller vanntett stöp såfremt dette skulde vise sig nödvendig.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Min. vanntrykk i hovedledning er for tiden ca. 50 m.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å opfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut. rörleggermester innsendes hertil.

Ved projektering av sanitæranlegget må fornödent hensyn tas til ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

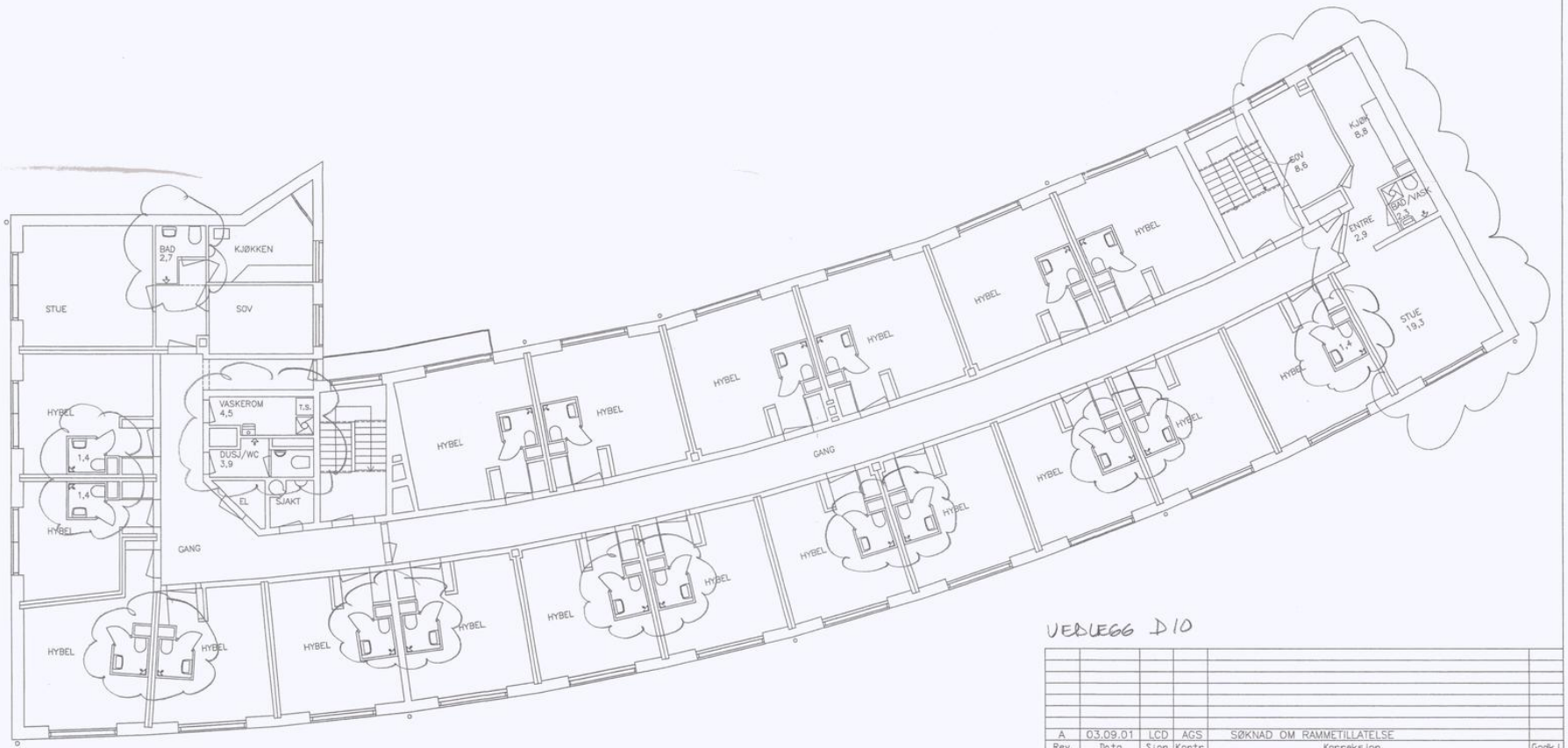
Oslo vann- og kloakkvesen den 16 mai 1938.

709/38

Th. Stenersen

Bl. II Gebrpnt.
a/c Brandv. bekjentgjort.

Oslo helsenåd til uttalelse.
Oslo 20. mai 1938.



VEDLEGG D10

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.	Korreksjon	Godkj.
A	03.09.01	LCD	AGS	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	

Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS
SAGVEIEN 23B
0458 OSLO
TLF: 22 38 25 52
FAX: 22 37 56 09

Borettslaget Bentsebrugaten 29/31

BENTSEBRUGATEN 29
REHABILITERING AV VÅTROM

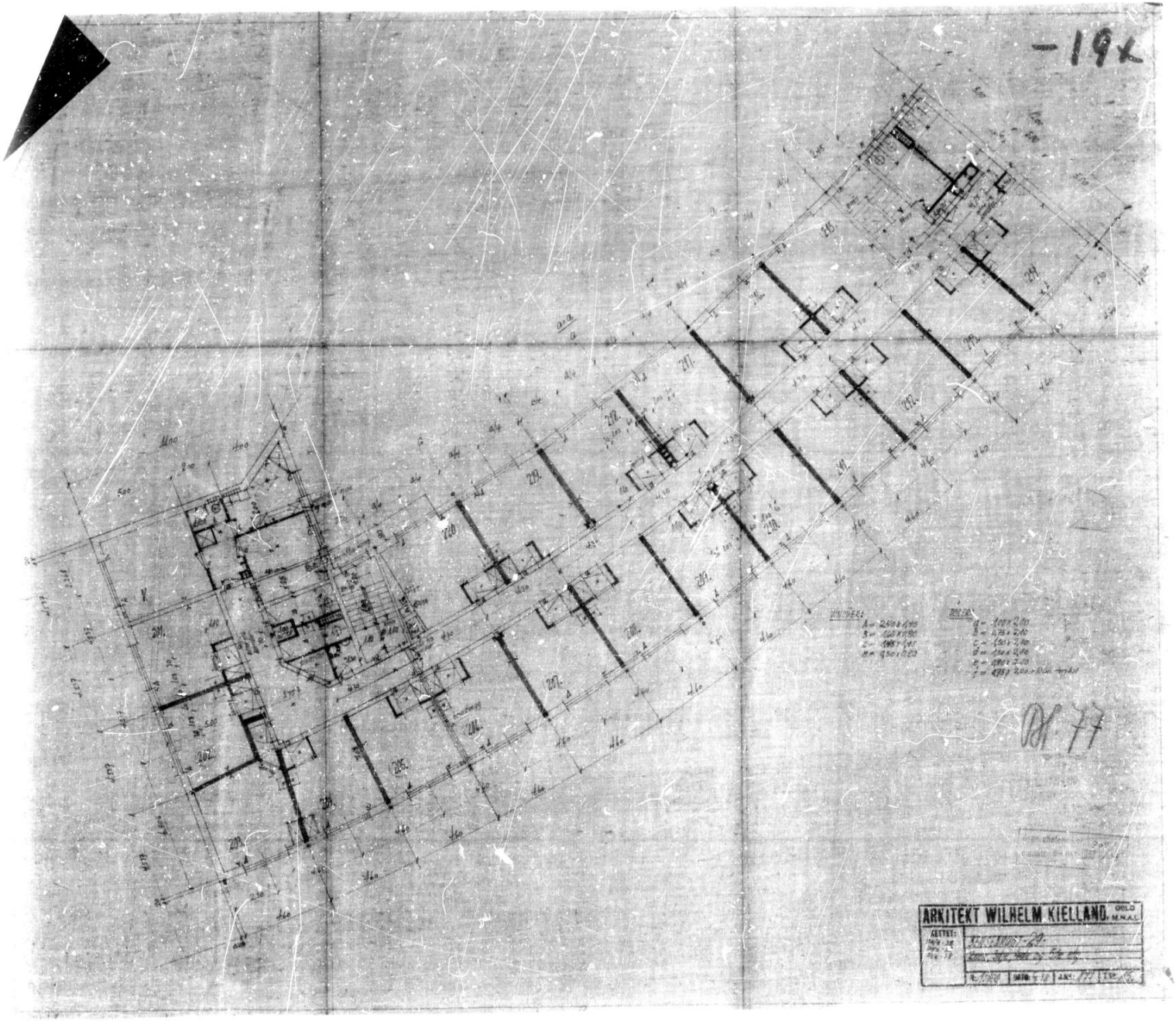
2

PLAN 2. ETG. SOM OMBYGGET

Tegn: LCD/AGS
Sign: AGS
Fil nr.:
Prosjekt nr.: 0106

Dato:	Mål:	Tegn. nr.:	Rev:
27.08.01	1:100	0106-32	A

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.


-19-
ARKITEKT WILHELM KIELLAND. OSLO
M.N.A.L.

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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/avgrensningskabel 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 forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0281/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bentsebrugata 29A 0469 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 14 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Lilliann Tronshaug

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
l.tronshaug@nordvikbolig.no
452 51 612