NORDVIK

Bentsebrugata 27A

3 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bentsebrugata 27A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Nabolagsprofil
28	Om boligen
37	Tilstandsrapport
59	Vedlegg
64	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, delikat og praktisk 4-roms endeleilighet pusset opp i 2020 | V.vann & fyring inkl. | Sentralt, populært boområde

Prisantydning	**6 400 000,-**
Omkostninger	**161 380,-**
Totalpris	**6 561 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 410,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

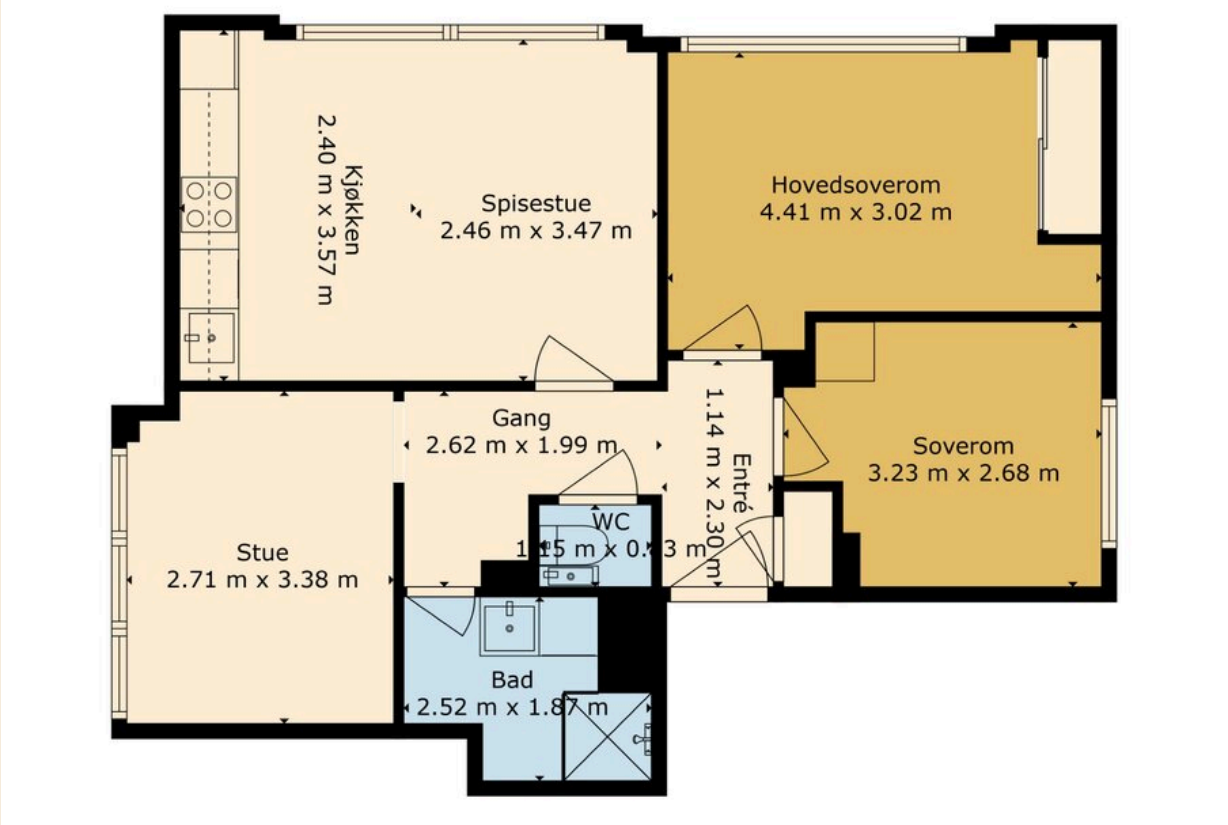
BENTSEBRUGATA 27A

En smakfullt oppusset 4-roms endeleilighet på Sagene, midt mellom Torshov og Bjølsen - her har du nærhet til alt du trenger i hverdagen. Leiligheten ble rehabilitert i 2020 med stilrent kjøkken, moderne bad, delikat fargepalett og pene 1-stavs gulv. Endebeliggenhet med store vindusflater og lysinnslipp fra tre sider.
Leiligheten har praktisk planløsning med separat kjøkken, tre soverom, bad og separat wc. Herfra kan du gå til parker, kollektivtransport, butikker og shopping.

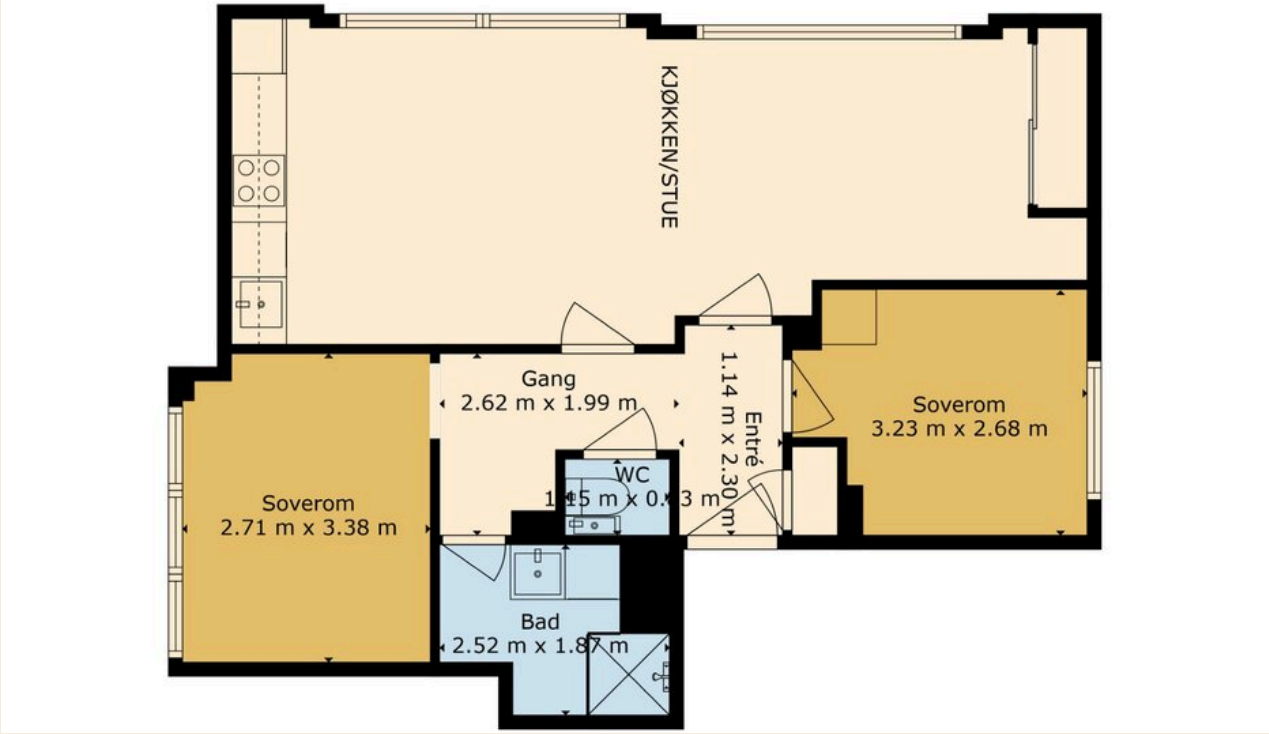
Bad og sep. wc
Oppusset i 2020
Endeleilighet med godt lysinnslipp
Praktisk planløsning m/tre soverom
Veldrevent sameie, uten fellesgjeld
Gjennomført oppusset m/delikate fargevalg
Lave fk med v.vann, fyring, internett og tv inkl.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm



Alternativ Skisse



2. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm






PHAIDON














KAI
NIELSEN
IMPRESSIONISTEN


IMPRESSIONISTEN







































Bentsebrugata 27A

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	4 min 0.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	12 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km

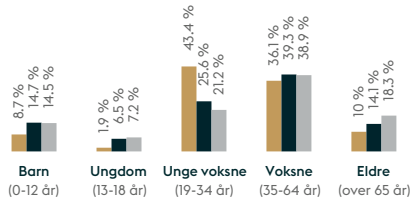
Offentlig transport

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Nydalen Linje 4, 5	18 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.4 km

Barnehager

Bjølsenparken barnehage (1-5 å... 43 barn	5 min 0.3 km
Den Tysk-Norske Barnehagen i O... 98 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5... 36 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

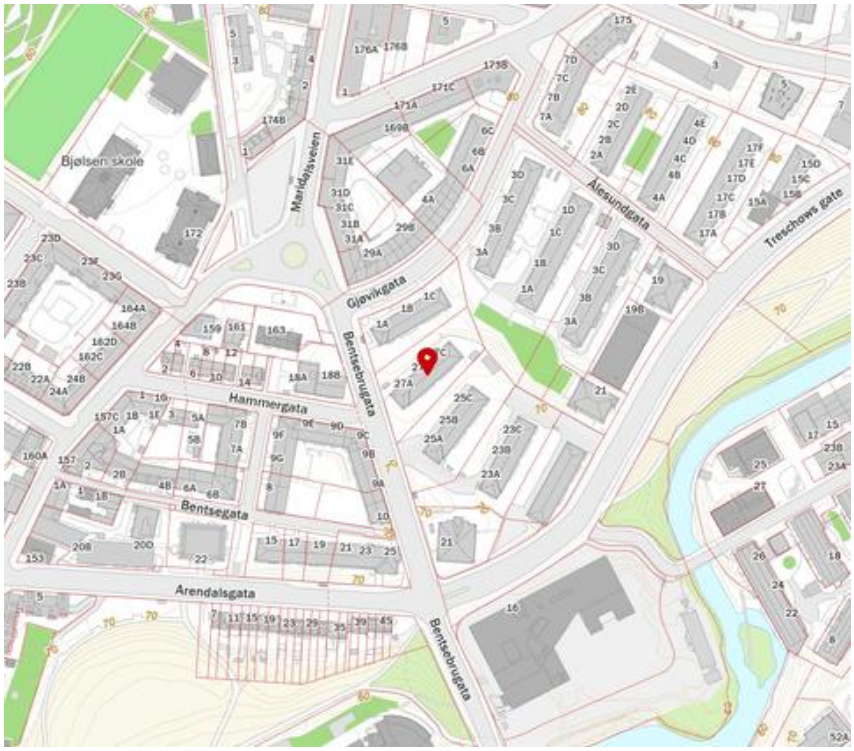
Sport

Bjølsen skole	3 min
Myraløkka	5 min
Myrens Sportssenter	6 min
SATS Sagene	8 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 2025

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0353/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bentsebrugata 27A, 0469 OSLO
Gnr 222, bnr 13, snr 9 i Oslo kommune

Selger
3V Eiendom AS

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
160 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
174 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 561 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 574 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm.
Total BRA: 62 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
2.etg | Totalt BRA: 66 kvm
Intern bruksareal: 62 kvm | Ekstern bruksareal: 4 kvm

Entré, stue, kjøkken, to soverom, toalettrom og bad.

Det disponeres en kjellerbod på 4 kvm og en loftsbod på 10 kvm gulvareal. Tilgang til fellesvaskeri etter gjeldende regler.

Standard
ENTRÉ
Leiligheten ligger fint i 2.etg. Entréen gir et godt førsteinntrykk av boligen med stilrene farger og pene gulv, som er gjennomgående for hele leiligheten. I entréen er det plass for oppheng av jakker og oppstilling av sko. Videre er det praktisk kott for ytterligere oppbevaring. I tillegg har du kjeller- og loftsbod.

STUE
Den lysmalte stuen har store vinduer som gir masse lysinnslipp. Det er pene 1-stavs gulv og en moderne fargepalett som gjør det enkelt å sette ditt eget preg. Innred med sofagruppe, TV-møbler og annet møblement. Rommet brukes i dag som stue, men kan fint innredes som soverom.

KJØKKEN
Et hyggelig og romslig kjøkkenrom med store

vindusflater. Stilren kjøkkeninnredning fra 2020 med rikelig skap- og benkeplass, for både matlagning og oppbevaring. En hvit kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Fliser mellom over- og underskap. Det er installert en integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og kombiskap. Det er ventilator med kullfilter over kokesonen. Avløpspumpe krever jevnlig service/vedlikehold.

Kjøkkenrommet er romslig og kan innredes med stort spisebord, perfekt for å samle venner og familie til et hyggelig måltid. Eller så kan rommet ha en åpen stue-/kjøkkenløsning.

SOVEROM
Det er to fine soverom i leiligheten, hvor begge er av god størrelse. Hovedsoverommet er romslig, plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side og stort garderobeskap.
Det andre soverommet har plass for seng, garderobeskap og skrivepult. Her har du flere bruksområder, alt etter dine behov.

BAD
Et pent, moderne bad fra 2020 med lyse flislagte overflater. Det er elektriske varmekabler og downlights i tak. Badet er innredet med servant i skuffeseksjon og speilskap for oppbevaring. Videre er det dusjhjørne med utadslående glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon.
I følge forrige salgsoppgave bygde Bærum Rørservice AS i 2020 helt nytt bad med nytt sluk, membran, nye fliser etc.

TOALETTROM
Praktisk, separat toalettrom med flislagte overflater. Toalettrommet er innredet med veggmontert toalett og servant.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført av forrige eier i 2020:
- Kjøkken: Delvis nytt. Ny rørføring i regi av Bærum Rørservice AS.
- Toalett: Av Bærum Rørservice AS.
- Bad: Bærum Rørservice AS bygde helt nytt bad med nytt sluk, membran, nye fliser etc. Også ny gulvvarme.
- Nye gulv.
- Elektrisk: kabler og stikkontakter, belysning bad, av Skogheim El.Installasjon AS.
- Nye innerdører.
- Nye radiatorer.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Tidligere eier vedlikeholdt fuger i dusjen i overgangen gulv/vegg i 2025. Arbeidet tilknyttet utvidelse og fornyelse av bad, samt foryning av WC ble utført av Bærum Rørservice i 2020 i regi tidligere eier.

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?
Ja, faglært. Oslo Fasade AS renoverte fasaden i 2022.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. I regi av tidligere eier; Skogheim El installasjon AS i 2020. I samsvarerklæringen står følgende: "Nytt bad, flyttet kjøkken, montert lamper (kunden har levert alle lamper), nye stikkkontakter på soverom nærmest ytterdøren, byttet innmat i sikringsskapet".

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? 04.05.2021

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rørservice AS 2020, la rør til nåværende kjøkken.

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.?
Ja. Flytting av kjøkken fra soverom i regi tidligere eier.

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei.

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

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

Ja. Måling gjennomført august 2023 etter tidligere eier. Det foreligger bilde fra dette; langsiktigverdi 26 Bq/m3 og kortsiktig verdi 24 Bq/m3.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Tidligere eier har opplyst om at det var en mindre lekkasje fra toalettet, men at dette ikke gikk ut i leiligheten.

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

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei. Tilstandsrapport ifbm salg.

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. Måling av takstmann sept. 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Tidligere eier flyttet kjøkken, dette er ikke byggemeldt.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Stikkkontakt under sofa har ikke strøm.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

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:

Bygning, generelt: Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttertak er ikke besiktiget. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.
- Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1980/83.
- En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

Overflater:
Gulv: Laminat, fliser på bad.
Vegger: Malte glatte flater, fliser på bad.
Tak: Malte glatte flater.
Overflater fremstår med noe bruksslitasje og vedlikehold må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller

Bygningsdeler med TG2, avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av:
Entré er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8cm.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Samlestokk til rør i rør systemet ligger i himlingen over badet uten lekkasje sikring.

- Bad, ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken, overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

- Kjøkken, avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er dårlig avtrekk på befaringsdag.

- Toalettrom, overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er drenshull fra sisterne, men ved eventuell lekkasje vil ikke dette før til ett avløp/sluk.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Ingen skadedyr som jeg vet om. Vinduet på det lille soverommet og i stua er harde å lukke. Ifølge

salgsoppgave da jeg kjøpte har forrige eier ikke byggemeldt endringen fra kjøkken til soverom. Det var noe lekkasje fra toalett juli 2024 som ikke påvirket denne leiligheten, har ikke vært problemer siden.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer. Gulvvarme på badet og toalettrom.

Sameiet gikk over til bergvarme i 2018.
Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om en strømkostnad på 350kr på vinteren og ca. 250 kr i sommermånedene.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 410,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer varmtvann, fyring, internett, tv, kommunale avgifter, forretningsfører, styrehonorar, trappevask, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 437 500,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 750 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene. Internett leveres av Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bentsebrugata 27, orgnr. 975446654

Om sameiet
Boligsameiet Bentsebrugaten 27 består av 40 seksjoner.
- Forretningsførselen er utført av OBOS.

Styrets arbeid:
- Asfaltering av bakgården, utskiftning av lamper i oppganger, loft og kjeller.
- Beskjæring av tre ved sykkelskur.
- Etablert bom i bakgården.
- Skiftet kompressor for bergvarme.

2022 - Fasaderehabilitering.
- Skiftet inngangsdør.
- Ny Tv- og bredbåndleverandør.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke sikringsordning i sameiet.

Sameiet har ingen felles lån.

Fellesformue
Kr 57 051,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 58 783,-. Styret foreslår at overskuddet overføres til egenkapitalen.

Sameiets regnskap og budsjett ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
- Juridiske personer kan ikke eie en seksjon i sameiet. Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Den enkelte eier skal holde sin seksjon og andre rom og areal som hører seksjonen til, i forsvarlig stand og vedlikehold slikt som ytterdører og vinduer innvendig, herunder balkongdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker apparater og innvendige flater.

Dyrehold
Det er tillatt med husdyrhold, så fremt dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Ved vedvarende sjenanse overfor øvrige beboere, har styret fullmakt til etter eget skjønn å avgjøre i det enkelte tilfellet om husdyret skal beholdes. Styret kan forlange at evt. fjerning av husdyret skal skje med en frist på tre måneder etter avsendelse av skriftlig varsel til beboer.

Det er ikke tillatt å luft hund på selskapets fellesareal.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1440351-1.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 095 kvm (Eiertomt)
Store, grønne fellesarealer med beplantning og sittegrupper.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Det ble utført radonmåling i august 2023 etter overtakelse. Langsiktig verdi viste 26 Bq/m3 og kortsiktig verdi 24 Bq/m3.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bentsebrugata 27 ligger i et sentralt og attraktiv bymiljø på Sagene i Oslo, rett ved Sagene Kirke og Bjølsenparken. Like i nærheten ligger en rekke koselig kafeer, spisesteder og kjøpesenter. Bydelen byr på grønne, åpne parker, flotte turområder og arkitektur i nordisk nybarokk. Leiligheten ligger sentralt plassert med solrike parker i alle himmelretninger. Her bor du i nærheten av Bjølsenparken, Myraløkka og ikke minst Gråbeinsletta – en koselig park på ca. 7 mål som i dag er det en solrik, grønn lunge med lekestativer, dam og sittebenker.

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

Sagene byr på alt man måtte ønske seg av kafeer, kaffebarer, restauranter og barer. Du finner blant annet på Tiffanys (beste hamburger på Sagene), Sagene lunsjbar, Pizza Pancetta, Norð Bakeri & Brenneri. Alle er populære steder for et hyggelig måltid eller take-away. I nærområdet finnes det også kafeer og restauranter som Mjøl, Kaffebrenneriet, Bjølsen Sushi m.m. I tillegg er det skjønnhetssalonger, frisør, treningssenter og små, hyggelige butikker med både mote, interiør og blomster. Det er også kort vei til Storo Storsenter.

Området byr på god offentlig transport med nærmeste bussholdeplass rett utenfor. Her har du blant annet buss nr.37 og nr.54 som tar deg til både sentrum og marka på cirka 20 minutter. Buss nr. 20 (Skøyen - Galgeberg) går fra Arendalsgata, en kort spasertur fra leiligheten. Fra Torshov går trikken samt buss nr. 30 til Bygdøy. T-banen stopper i Nydalen og på Storo og tar deg til Nordmarka og Sognsvann på kort tid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og nye balkonger datert 2002.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og etablert soverom. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i

den forbindelse.

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 29.05.1936 for vanningshus. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov.
Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
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/

Pågående byggesaker i nærområdet:
Treschows gate 16 - Miljøsanering av forurenset grunn som følge av riving av bebyggelse
Saksnummer: 202000671 - Byggesak
Status: Igangsettingstillatelse gitt

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

301/222/13/9:
26.06.1937 - Dokumentnr: 302963 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1938 - Dokumentnr: 301082 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1938 - Dokumentnr: 302211 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1960 - Dokumentnr: 517078 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2025 - Dokumentnr: 1084206 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.05.1985 - Dokumentnr: 29300 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/1755
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 40 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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:
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. januar 2026

Ansvarlig megler
Hanna Gjervan Paulsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40456222

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).

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bentsebrugata 27 A, 0469 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 13, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 13.09.2025 **Rapportdato:** 26.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3211 **Referansenummer:** MZ5256

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1980/83.

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 1,5 og 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Avløpspumpe krever jevnlig service/vedlikehold.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Gulv: Fliser.
Vegger: Fliser
Himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.
Innredning: Vannklosett, servant, speil.
Lufting: Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller

Beskrivelse av eiendommen

vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet og wc. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

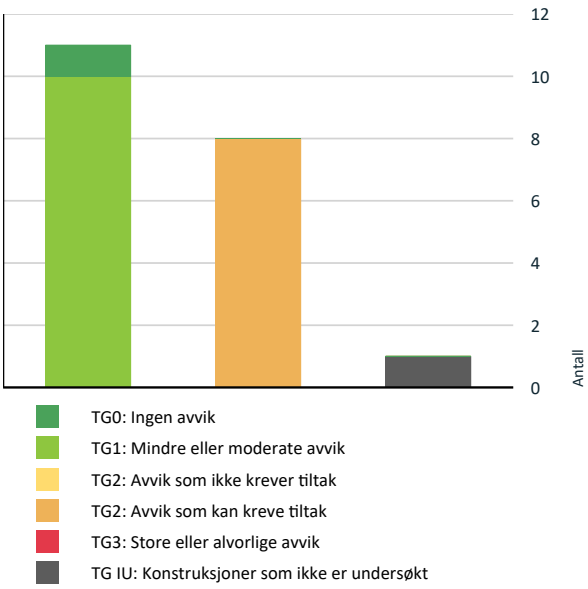
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1980/83.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.

Utskiftninger kan skje.

TG 1 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

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

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1,8cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 1,5 og 3cm fall.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til slukene og det ble målt 1,5 og 3 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membranløsning. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Kontakte sameiet og forhøre seg om dette er lov.

2. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Avløpspumpe krever jevnlig service/vedlikehold.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Det er avvik:

Det er dårlig avtrekk på befaringsdag.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør undersøkes nærmere. Mulig det hjelper med rens av filtre.

Kontakte sameiet og forhøre seg om dette er lov.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Gulv: Fliser.
Vegger: Fliser
Himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.
Innredning: Vannklosett, servant, speil.
Lufting: Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er drenshull fra sisterne, men ved eventuell lekkasje vil ikke dette før til ett avløp/sluk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør monteres vannstopper.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber/ rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Samlestokk til rør i rør systemet ligger i himlingen over badet uten lekkasje sikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
Montere waterguard kan være en løsning.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet og wc. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Det foreligger dokumentasjon på avsluttet tilsynssak, utført av Elvia. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av kontroll på det elektriske anlegget etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft						10	10
2. Etasje	62			62			62
Kjeller		4		4			4
SUM	**62**	**4**				**10**	**76**
SUM BRA	**66**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Bad, kjøkken, toalettrom, entré, soverom, soverom 2, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.

Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	62	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	13	0	9	2093 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Bentsebrugata 27 A

Hjemmelshaver
Semb Ingrid Mikkelsen

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
59 / 1755

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 2 093,00 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
I regi av forrige eier:
Kjøkken: Delvis nytt 2020, ny rørføring, Bærum Rørservice AS
Toalett: Pusset opp i 2020 av Bærum Rørservice
Bad: I 2020 nytt bad med nytt sluk, membran, nye fliser etc. Også ny gulvvarme.
Gulv: Fra 2020.
El: Kabler og stikkontakter, belysning bad, i 2020 av Skogheim El.Installasjon AS.
Innerdører: 2020
Downlights entre 2020
Radiatorer 2020
Vinduer fra 1980 og 1983 iflg takstmann da jeg kjøpte leiligheten

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
Fasade rehabilitert og inngangsdører skiftet i 2022

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Ingen skadedyr som jeg vet om. Vinduet på det lille soverommet og i stua er harde å lukke. Ifølge salgsoppgave da jeg kjøpte har forrige eier ikke byggemeldt endringen fra kjøkken til soverom. Det var noe lekkasje fra toalett juli 2024 som ikke påvirket denne leiligheten, har ikke vært problemer siden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring	18.06.2020	Skogheim El.Installasjon AS	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	13.09.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	12.09.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Bad pristilbud	02.04.2020		Fremvist		Nei
Tilsynsrapport	04.05.2021	Elvia	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	
2	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MZ5256

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
4. jan. 2026

Oppdragsnummer
29-0353/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bentsebrugata 27A, 0469 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
3V Eiendom AS v/ Trygve Vardenær

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1440351-1.1
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier vedlikeholdt fuger i dusjen i overgangen gulv/vegg i 2025. Arbeidet tilknyttet utvidelse og fornyelse av bad, samt foryning av WC ble utført av Bærum Rørservice i 2020 i regi tidligere eier.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Fasade AS renoverte fasaden i 2022.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av tidligere eier; Skogheim El installasjon AS i 2020. I samsvarerklæringen står følgende: "Nytt bad, flyttet kjøkken, montert lamper (kunden har levert alle lamper), nye stikkkontakter på soverom nærmest ytterdøren, byttet innmat i sikringsskapet".

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 04.05.2021

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum rørservice AS 2020, la rør til nåværende kjøkken.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Flytting av kjøkken fra soverom i regi tidligere eier.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Avølpspumpe på kjøkken.

---

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

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling gjennomført august 2023 etter tidligere eier. Det foreligger bilde fra dette; langsiktigverdi 26 Bq/m3 og kortsiktig verdi 24 Bq/m3.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier har opplyst om at det var en mindre lekkasje fra toalettet, men at dette ikke gikk ut i leiligheten.

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

Eventuell kommentar: Normal slitasje på vinduer.

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

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport ifbm salg.

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? Måling av takstmann sept. 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier flyttet kjøkken, dette er ikke byggemeldt.

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?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

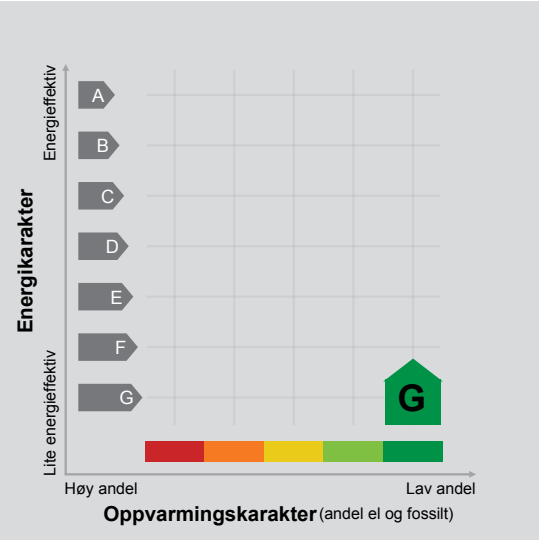
Beskriv: Stikkkontakt under sofa har ikke strøm.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0353/25

ENERGIATTEST

Adresse	Bentsebrugata 27A
Postnummer	0469
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80546068
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	ccce1096-f71c-423c-a95f-6e5e0fb52d9e
Dato	12.07.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Hanna Gjervan Paulsen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: h.paulsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0281/25 . Vår ref.: 5053-1-03 Dato: 12.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Bentsebrugaten 27
Organisasjonsnr:	975446654
Seksjonseier:	Semb, Ingrid Mikkelsen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Bentsebrugata 27 A, 0469 OSLO
Seksjonsnummer:	9
Gnr.	222
Bnr.	13

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1440351-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: 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.

2022 - Fasaderehabilitering. Skiftet inngangsdører. Ny TV og bredbåndsleverandør.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 410,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	4 410,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	324,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	57 051,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5053
BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27

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

Dato for årsmøtet:

6. mars 2025 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus, Møterom Trinserud..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste
5. Årsberetning og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av vedtektene – Begrensning av fullmakter ved årsmøtet_2
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27

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

Ulf B. Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitne velges [Navn].

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtet er innkalt i hht lov og vedtekter.

Forslag til vedtak

Innkallingen og den oppsatte sakslisten godkjennes. Årsmøte ble erklært for lovlig satt.

Sak 5

Årsberetning og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsberetning og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsberetning og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsberetning 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. 5053 Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Forslag til endring av vedtektene – Begrensning av fullmakter ved årsmøtet_2

Forslag fremmet av:
Emil Årdal Aarseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Så at den første saken mistet avsnitt osv i teksten. Vedlegget lagt ved her er mer lesbart og jeg ønsker derfor det lagt ved til invitasjonen til årsmøtet.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget om å innføre en begrensning på antall fullmakter en sameier kan representere på årsmøtet. Etter en grundig gjennomgang har vi kommet til at vi ikke kan støtte dette forslaget av følgende grunner:

1. **Demokratisk representasjon**
Fullmaktsordningen er en viktig mekanisme for å sikre at alle sameiere har mulighet til å delta i beslutningsprosesser, også de som av ulike årsaker ikke har anledning til å møte fysisk. En begrensning på antall fullmakter kan i praksis føre til at enkelte sameiere blir fratatt sin stemmerett dersom de ikke finner en fullmektig som kan representere dem innenfor begrensningen.

2. Lovendringer krever bredere vurdering
En endring av vedtektene som begrenser bruken av fullmakter er en vesentlig innskrenking av eksisterende rettigheter. Før en slik endring eventuelt vedtas, mener styret at det bør gjennomføres en grundigere vurdering av alternative løsninger, for eksempel muligheten for digitale møter eller andre tiltak som kan sikre bredere deltakelse.

3. Ingen lovbestemt begrensning på fullmakter
Eierseksjonsloven legger ikke opp til begrensninger i hvor mange fullmakter en person kan representere. En slik begrensning vil derfor være en særregel for vårt sameie, noe som kan føre til juridiske utfordringer og tolkningstvister.

4. Sameierne kan fortsatt påvirke gjennom deltakelse
Vi oppfordrer sameierne til å delta aktivt i årsmøtene for å sikre at beslutninger blir tatt på et bredt og informert grunnlag. De som ønsker å unngå at én person får stor påvirkning gjennom fullmakter, kan bidra ved å delta personlig eller sørge for at deres fullmakt gis til en representant de har tillit til.

På bakgrunn av dette anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak
se vedlegg.

Vedlegg
4. Forslag til endring av vedtektene – Begrensning av fullmakter ved årsmøtet.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Waheed Khan

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

- David S. Bleken Torhaug

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

- Irene Oddveig Dyrkorn
- Syver Lauritzsen

STYRETS ÅRSBERETNING 2024
Eierseksjonssameiet Bentsebrugaten 27

Tillitsvalgte

På ordinært årsmøte 28.02.2024 fikk styret følgende styresammensetning;

Khan Waheed	styreleder	- til 2025
Fredrik Halvorsen	styremedlem	- til 2026
David Sanchit Bleken Torhaug	styremedlem	- til 2025
Syver Lauritzsen	varamedlem	- til 2026
Randi Stang	varamedlem	- til 2026

Likestilling

Sameiets styre består av 3 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgt, dessverre var det kun en kvinne som var villige til å ta et verv som varamedlem i styret ved forrige årsmøte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Rådgiver for sameiet har hele året vært Ulf B. Karlsen Styreleder har hatt jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er BDO

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressen Bentsebrugata 27 i Oslo kommune med gnr. 222, bnr. 13. Gården er fullverdiforsikret i Protector Forsikring ASA med polisenummer 1440351-1.1.
Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Styrets arbeid

Styret har i løpet av året gjennomført 3 styremøter. For øvrig har styret hatt flere telefonmøter og løpende dialog om driftssaker.
Av saker som kan nevnes er:

- Naboklager
- To vannskader en i oppgang A og en i oppgang C
- Asfaltering i bakgården, utskifting av lamper i oppganger, loft og kjeller
- Beskjæring av tre ved sykkelskur
- Avhildt et ekstraordinært årsmøte
- Etablert bom i bakgården
- Skiftet kompressor for bergvarme

For øvrig har styret behandlet budsjett for 2025. Felleskostnaden er holdt uendret for 2025. Selv om det fortsatt har vært en økning på prisene på varer og tjenester som sameiet kjøper. Også i 2025 blir det betydelig økning av kommunale avgifter
Årsregnskapet er gjennomgått og godkjent på styremøte.

Det har vært 2 overdragelser i 2024. Styret ønsker de nye sameierne velkommen !

Transaction 09222115557539009292 Signed WAK, DSBT, FGH

Virksomheten art

Selskaper er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Bentsebrugaten 27

Sameiet består av 40 seksjoner.
Boligsameiet Bentsebrugaten 27 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975446654, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 222/13

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Budsjett for 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 15 % for renovasjon, og for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024. Sameiet nyter store goder av investeringen knyttet til bergvarme.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Bentsebrugaten 27.

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

Budsjettet er basert på en videreføring av felleskostnadene fra 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Økonomi

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.
Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et overskudd på **kr. 58.783,-** For øvrig vises til regnskapet med noter og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Transaction 09222115557539009292 Signed WAK, DSBT, FGH

Styret foreslår at overskuddet pr 31.12.2024 føres mot egenkapitalen. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som selskapet har hatt er medtatt i det framlagte regnskapet.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1.696.801,-.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 12/2-2025

……..
Styreleder

…….. ……
Styremedlem Styremedlem

Transaction 09222115557539009292 Signed WAK, DSBT, FGH

BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27
ORG.NR. 975 446 654, KUNDENR. 5053

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 561 868	1 430 484	1 574 000	1 574 000
Vaskeri	3	3 800	3 000	2 500	2 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 565 668**	**1 433 484**	**1 576 500**	**1 576 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-82 283	-77 153	-78 000	-78 000
Styrehonorar	5	-60 000	-55 000	-57 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 170	-19 258	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-63 022	-55 625	-61 000	-64 000
Konsulenthonorar	7	-7 864	-9 837	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-191 245	-122 207	-235 000	-236 000
Forsikringer		-125 949	-106 890	-118 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-327 491	-282 301	-324 000	-373 400
Energi/fyring	10	-364 155	-203 739	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-207 120	-175 117	-192 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-76 999	-86 397	-95 000	-97 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 515 299**	**-1 193 523**	**-1 392 000**	**-1 482 400**
DRIFTSRESULTAT		**50 369**	**239 961**	**184 500**	**93 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 637	21 294	5 500	6 000
Finanskostnader	13	-223	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 414**	**21 294**	**5 500**	**6 000**
ÅRSRESULTAT		**59 783**	**261 254**	**190 000**	**99 600**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		59 783	261 254		

Transaction 09222115557539181063 Signed wAK, DSBT, FGH

BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27
ORG.NR. 975 446 654, KUNDENR. 5053

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 307	3 066
Forskuddsbetalte kostnader		225 840	0
Driftskonto OBOS-banken		2 020 508	1 741 996
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 887	2 325
SUM OMLØPSMIDLER		**2 255 542**	**1 747 387**
SUM EIENDELER		**2 255 542**	**1 747 387**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 696 801	1 637 018
SUM EGENKAPITAL		**1 696 801**	**1 637 018**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 174	20 379
Leverandørgjeld		527 304	79 837
Skyldige offentlige avgifter	14	5 274	4 523
Annen kortsiktig gjeld	15	5 989	5 630
SUM KORTSIKTIG GJELD		**558 741**	**110 369**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 255 542**	**1 747 387**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2025
Styret i Boligsameiet Bentsebrugaten 27

Waheed Ahmad Khan David Sanchit Bleken Torhaug Fredrik Gylthe Halvorsen

Transaction 09222115557539181063 Signed wAK, DSBT, FGH

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 561 868
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 561 868**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeri	3 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 800**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-58 712
Påløpte feriepenger	-5 989
Arbeidsgiveravgift	-17 583
SUM PERSONALKOSTNADER	**-82 283**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt XX årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.
ELLER:
Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Transaction 09222115557539181063 Signed wAK, DSBT, FGH

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 740, jf. noten om andre driftskostnader.

Transaction 09222115557539181063 Signed wAK, DSBT, FGH

NOTE:6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 170.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 114
Andre konsulenthonorarer	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 864**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-177 055
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 244
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 946
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-191 245**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-196 999
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-327 491**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-225 258
Varmesentralen	-138 898
SUM ENERGI / FYRING	**-364 155**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 400
Renhold ved firmaer	-57 852
Andre fremmede tjenester	-5 021
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 740
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 887
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-76 999**

Transaction 09222115557539181063 Signed wAK, DSBT, FGH

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	9 512
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	125
SUM FINANSINNTEKTER	**9 637**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-223
SUM FINANSKOSTNADER	**-223**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 887
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 387
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 274**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-5 989
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 989**

Transaction 09222115557539181063 Signed wAK, DSBT, FGH

Resultatanalyse 2024
Boligsameiet Bentsebrugaten 27

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 561 868	1 574 000	12 132	1 %
Vaskeri	3 800	2 500	-1 300	-52 %
Sum driftsinntekter	**1 565 668**	**1 576 500**	**10 832**	**1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-82 283	-78 000	4 283	-5 %
Styrehonorar	-60 000	-57 000	3 000	-5 %
Revisjonshonorar	-9 170	-12 000	-2 830	24 %
Forretningsførerhonorar	-63 022	-61 000	2 022	-3 %
Konsulenthonorar	-7 864	-10 000	-2 136	21 %
Drift og vedlikehold	-191 245	-235 000	-43 755	19 %
Forsikringer	-125 949	-118 000	7 949	-7 %
Kommunale avgifter	-327 491	-324 000	3 491	-1 %
Energi/fyring	-364 155	-210 000	154 155	-73 %
TV-anlegg/bredbånd	-207 120	-192 000	15 120	-8 %
Andre driftskostnader	-76 999	-95 000	-18 001	19 %
Sum driftskostnader	**-1 515 299**	**-1 392 000**	**123 299**	**-9 %**
Driftsresultat	**50 369**	**184 500**	**134 131**	**73 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	9 637	5 500	-4 137	-75 %
Finanskostnader	-223	0	223	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**9 414**	**5 500**	**-3 914**	**-71 %**
Årsresultat	**59 783**	**190 000**	**130 217**	**69 %**

Transaction 09222115557539181063 Signed wAK, DSBT, FGH

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsberetning.
Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen. I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LLULX-LFOND-0J5GL-ZK0XZ-2470E-JMEVE

Forslag til endring av vedtektene – Begrensning av fullmakter ved årsmøtet

Bakgrunn:

I dagens vedtekter har hver seksjonseier en stemme ved årsmøte, men det er tillatt å møte med fullmaktene til andre seksjonseiere.

Jeg har i flere år opplevd at enkelte personer på årsmøtene har møtt med et stort antall fullmakter, ofte flere enn de som faktisk stiller til møtet. Dette har i praksis ført til at én person kan ta avgjørelser på vegne av en stor del av sameiet, uten at de som gir fullmakt får med seg den viktige informasjonen og diskusjonen som foregår i møtet. Dette føles ikke riktig eller demokratisk, og jeg mener at vi bør gjøre en endring for å sikre en mer rettferdig prosess.

Jeg forstår at det er viktig å ha muligheten til å gi fullmakt dersom man er forhindret fra å møte, men jeg mener at det bør være en begrensning for hvor mange stemmer én person kan representere.

For å sikre en mer balansert beslutningsprosess foreslås en begrensning på hvor mange fullmakter én sameier kan representere til årsmøtet.

Begrunnelse for forslaget:
-Jeg ønsker at alle sameiere skal ha en reell mulighet til å delta i beslutningsprosessen.
-Dette vil sikre at avgjørelser tas på et mer informert grunnlag av dem som faktisk deltar på møtene.
-Det forhindrer at én person får for stor makt over viktige avgjørelser.
-Sameiere som ikke kan møte, vil fortsatt kunne gi sin stemme videre, men på en mer balansert måte.

Forslaget mitt om endring av vedtekten krever minst to tredjedeler av avgitte stemmer for å bli vedtatt, i følge § 19 i vedtektene. Hvis du synes at forslaget mitt virker fornuftig og ønsker å støtte opp under det, vil jeg komme med en sterk oppfordring om å stille til møtet fysisk den 6.mars 2025.
Hvis du ikke kan stille men ønsker denne endringen kan du gi din fullmakt til meg.
Kontakt mail: emil_aa@hotmail.com, Telefon/Sms: 930 65 960, eller ring på Aarseth i oppgang 27 C.
Dette for at vi kan få en rettferdig avgjørelse basert på alle som stiller til møtet, slik at det ikke blir som ved tidligere år; at en person med mange fullmakter får bestemme fritt utfallet i møtet.

Forslag til vedtak:
Gjeldende vedtekt (§ 13):"I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake."

Forslag til endring av § 13:"I sameiet har hver seksjon én stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig, men ingen sameier kan representere mer enn én annen sameier gjennom fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake."

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27

Organisasjonsnummer: 975446654
Møtet ble avholdt 6. mars kl. 18:00, Sagene Samfunnshus, Møterom Trinserud..

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 17

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:
Ulf B. Karlsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitne velges Emil Årdal Årseth.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Møtet er innkalt i hht lov og vedtekter.

Forslag til vedtak:
Innkallingen og den oppsatte sakslisten godkjennes. Årsmøte ble erklært for lovlig satt.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsberetning og årsregnskap

a) Godkjenning av årsberetning og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsberetning og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til endring av vedtektene – Begrensning av fullmakter ved årsmøtet_2

Fremmet av: Emil Årdal Aarseth

Så at den første saken mistet avsnitt osv i teksten. Vedlegget lagt ved her er mer lesbart og jeg ønsker derfor det lagt ved til invitasjonen til årsmøtet.

Styrets innstilling
Styret har vurdert forslaget om å innføre en begrensning på antall fullmakter en sameier kan representere på årsmøtet. Etter en grundig gjennomgang har vi kommet til at vi ikke kan støtte dette forslaget av følgende grunner:

1. **Demokratisk representasjon**
Fullmaktsordningen er en viktig mekanisme for å sikre at alle sameiere har mulighet til å delta i beslutningsprosesser, også de som av ulike årsaker ikke har anledning til å møte fysisk. En begrensning på antall fullmakter kan i praksis føre til at enkelte sameiere blir fratatt sin stemmerett dersom de ikke finner en fullmektig som kan representere dem innenfor begrensningen.

2. Lovendringer krever bredere vurdering
En endring av vedtektene som begrenser bruken av fullmakter er en vesentlig innskrenking av eksisterende rettigheter. Før en slik endring eventuelt vedtas, mener styret at det bør gjennomføres en grundigere vurdering av alternative løsninger, for eksempel muligheten for digitale møter eller andre tiltak som kan sikre bredere deltakelse.

3. Ingen lovbestemt begrensning på fullmakter
Eierseksjonsloven legger ikke opp til begrensninger i hvor mange fullmakter en person kan representere. En slik begrensning vil derfor være en særregel for vårt sameie, noe som kan føre til juridiske utfordringer og tolkningstvister.

4. Sameierne kan fortsatt påvirke gjennom deltakelse
Vi oppfordrer sameierne til å delta aktivt i årsmøtene for å sikre at beslutninger blir tatt på et bredt og informert grunnlag. De som ønsker å unngå at én person får stor påvirkning gjennom fullmakter, kan bidra ved å delta personlig eller sørge for at deres fullmakt gis til en representant de har tillit til.

Transaction 09222115557540944770 Signed UK, EÅA

På bakgrunn av dette anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. 22 seksjonseiere stemte for styrets innstilling. 2 seksjonseiere stemte for forslaget fra Emil Årdal Aarseth.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Waheed Khan

Følgende stilte til valg:
Waheed Khan

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
David S. Bleken Torhaug

Følgende stilte til valg:
David S. Bleken Torhaug

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Irene Oddveig Dyrkorn
Syver Lauritzsen

Følgende stilte til valg:
Irene Oddveig Dyrkorn
Syver Lauritzsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5053
BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27

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

Dato for årsmøtet:

17. september 2024 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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste
5. Trefelling / beskjæring av trær.

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27

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.

Styrets innstilling

Ulf B. Karlsen foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Ulf B. Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Ulf B. Karlsen foreslås til å føre protokollen.

xxxx og yyyy foreslås som protokollvitner

Forslag til vedtak

Ulf B. Karlsen velges til å føre protokollen. Som protokollvitner ble xxxxog yyyy valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Innkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes. Årsmøtet ble erklært for lovlig satt.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes. Årsmøtet ble erklært for lovlig satt.

Sak 5

Trefelling / beskjæring av trær.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunnen for å innkalle til ekstraordinært årsmøte i sameiet er en klage på styrets oppfølging av vedtak i sak 8 fra det ordinære årsmøtet. Klagen følger i sin helhet innkallingen.

Det var til årsmøtet foreslått fjerning av 3 trær ved gårdens sydøstre hjørne av seksjonseier i fjerde etasje.

Styret var den gang bekymret over kostnadene knyttet til fjerning av trærne, inkludert søknadsprosessen for tiltaket. Et annet moment som var vektlagt fra styret var dreneringsproblematikken rundt bygget. Ved flere tidligere tilfeller var det opplevd vanninnsig i kjeller. Styret hadde gjennomført noen mindre tiltak i bakgården for motvirke slike hendelser. Råd fra flere entreprenører styret var i kontakt med om trefellingen, ga råd om å beholde trærne. Bakgrunnen for dette var at trærne bidro til å ta opp mye av vannet i grunnen og en fjerning av disse, kunne føre til at dagens drenering ikke klarte å ta unna alt vannet. Noe som ville føre til at legge om dreneringen til gården. En kostnad som vil føre til en betydelig økning av felleskostnadene i sameiet.

Etter drøftelser i årsmøtet ble det fattet vedtak om fjerning av ett av 3 trær i hagen, som et kompromiss.

Når styret etter årsmøtet på nytt tok kontakt med aktuelle firmaer for å få arbeidet utført, viste det seg at tiltaket krevde at det ble omsøkt hos Oslo kommune. Videre kom de samme råd som tidligere om at styret måtte forstå at en fjerning kunne ha konsekvenser for dreneringskapasiteten.

Med disse bekymringene valgte styret å beskjære det nærmeste treet for å åpne for litt mer lys mot gården. Og heller avvente til at seksjonseierne kan ta en slik beslutning i fellesskap, med full forståelse for en fremtidig økning av kostnadene et slikt tiltak kan medføre. Innhentet tilbud på dreneringsarbeidene følger vedlagt. I tillegg kommer tilbakestilling av hele grøntområdet/hage.

Seksjonseier som foreslo tiltaket har ikke ønsket å vente med ny vurdering og sendt styret en klage. Med bakgrunn i klagen er det innkalt til ekstraordinært møte.

Styrets innstilling
Klagen tas ikke til følge.

Forslag til vedtak

Klagen tas ikke til følge.

Vedlegg

1. Klage pa˚styret i Bentsebrugata 27.pdf
2. Tilbud- Bentsebrugata 27.pdf
3. Skissse.pdf

08. august 2024

Klage på styret i Bentsebrugata 27

Jeg sender herved inn en klage på styret i Bentsebrugata 27 på grunn av manglende oppfølging og brudd på sameievedtektene.

Bakgrunnen for dette er at det på årsmøte for sameiet ble vedtatt at grantreet utenfor mitt vindu skulle felles. Dette ble enstemmig vedtatt. Se utklipp fra møte protokollen under:

Sak 8: **Trefelling – Innsendt av Emil Årdal Aarseth**

Seksjonseier foreslår å felle 3 grantrær. Se vedlagte forslag i årsmøteinnkallingen.

Styrets innstilling
Forslag om fjerning av trær godkjennes ikke. Beskjæring av trær tillates etter avtale med styret.

Det ble fremmet forslag om å felle grantreet nærmest blokka, benevnt som A. Samt bestilling av stubbefresing.

Vedtak:	Grantreet nærmest blokka benevnt som ''A'' felles. Stubbefresing foretas etter felling. Enstemmig

I fellesferien har det vært trefellere på eiendommen og beskåret treet. Det store gran treet har avkuttede grener langs hele stammen mot fasaden. Stammen til treet er kuttet, ikke bare i toppen, men langt ned på stammen. For å si det med enkle ord: Det ser helt jævlig ut.





Jeg forventet at jobben var halvveis gjort, men når jeg snakker muntlig med styreformann Waheed Ahmed Khan forteller han meg at det er meningen og at styret har gjort om på vedtaket.

Dette er direkte i strid med paragraf 8 og paragraf 10 i vedtektene for boligsameiet, noe som er svært problematisk. (Se utklipp av vedtektene under)

§ 8
STYETS KOMPETANSE.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke lover eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10
SAMEIERMØTET.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forsalg, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

Sånn som situasjonen er nå har jeg utsikt fra stua rett ut på et avkuttet tre.
Det forringer eiendommen og er veldig lite hyggelig.
Formannen prøvde i samtale med meg å legge ansvaret over på enkelte av de andre styremedlemmene, samt årsaker rundt drenering. Jeg ønsker ikke å gå inn i diskusjon rundt dette, og ber om at styret løser oppgaven på den ene eller andre måten. Hele håndteringen av saken fremstår som veldig lite profesjonelt og jeg ønsker å påpeke at styret faktisk får godt betalt for å følge opp vedtakene som blir gjort på årsmøtet. Det er spleiselaget (sameiet) som betaler for at denne jobben blir skikkelig utført av styret.

Det jeg er opptatt av nå er at dette treet skal felles. Styret kan ikke komme utenom at det har blitt vedtatt på årsmøte. Når nye avgjørelser tas overlegent og utspekulert, uten å varsle de andre beboerne, i strid med sameiets vedtekter, så kan det se ut som at ting ikke fungerer som det skal.

Jeg forventer at styret tar denne klagen på høyeste alvor og rydder opp i dette internt. Jeg forventer også at det ikke drar ut i tid. Det har allerede snart gått et halvt år siden det ble vedtatt å felle treet. Jeg ønsker å bli orientert skriftlig hva styret kommer frem til, og regner med snarlig svar. Helst i løpet av neste uke. (uke 33, 2024)

Hilsen
Seksjonseier
Emil Årdal Aarseth
Bentsebrugata 27 C

Vedlegg:
- Protokoll for årsmøte den 28. februar 2024
- Vedtekter for boligsameiet Bentsebrugaten 27
- Bilder av grantre fra 4. etasje i Bentsebrugata 27C

Besøksadresse:
Alf Bjerkes vei 10
0582 Oslo

Boligsameiet Bentsebrugaten 27
c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Freserveien 1, 0195 Oslo

Dato: 3. april 2024

TILBUD -GRAVING FOR UTBEDRING AV DRENERING LANGS GRUNNMUR.

- ***Bentsebrugaten 27***

Vi viser til hyggelig befaring ved ovennevnte adresse uken før påske. I denne anledning har vi gleden av å kunne tilby følgende arbeider utført:

Spesielle forhold:
Det forutsettes at vi kan benytte område som nødvendig på deres tomt til utstyr, varer og materiell. For tilkomst inn/ut av maskiner og utstyr vil det måtte være en avtale med nr.27 om hvordan tilkomsten kan tilrettelegges. Dersom gjenstander som terrasser, belegningsstein, busker og annet ligger i graveområdet, ber vi om beskjed dersom dette skal tas hensyn til.

Det ble informert om at det skal asfalteres på nytt foran bygg. Vi gjør dere oppmerksomme på at det er viktig at dere får anlagt asfalt med korrekt fall mot deres kum med ristlokk. Se også om det er behov for drensrister eller asfaltlepper andre steder for å lede vann vekk fra bygning. Denne kummen er da veldig viktig at fungerer, vi anbefaler å ta en rørinspeksjon av kum og rør tilknyttet denne. Prisliste for dette ligger vedlagt dette tilbud.

Beplantning med store trær rundt bygningen bør også ivaretas slik at overvann fanges opp. Dette gjelder spesielt store trær, men også beplantning og busker utover dette har en effekt for oppsug av vann.

Arbeidene som er priset i dette tilbud er ny drenering med tilvalg om isolering av grunnnmursvegger. Arbeidene er komplett leveranse av ny montasje av drenssystem i området markert rødt «A» i vedlagte skisse/tegning, intet arbeid utover dette.

VALGFRI- Utarbeidelse av detaljert prosjektrapport etter ferdigstilling. Her fremgår målsetting av høyeste punkt, fallrettninger, målsetting av tilkoblingspunkter, mottaksbasseng, avskjærende grøfter osv. Tegninger lagres som PDF format og vil være ett viktig dokument ved eventuelt eierskifte på bolig/eiendom. Dette punkt er valgfritt og må bestilles spesielt i avsnittet «dine beskjeder til oss»
Total tilbudspris ekskl. mva. Kr. 4.500,-

Kabelpåvisning. Dette for å avklare om det befinner seg kabler i, eller i nærheten av graveområdet. Dette er offentlig pålagt ved alle gravejobber. Understående pris er for påvisning av en «bruker» dersom det trengs påvisning på flere «brukere» vil dette bli fakturert etter påvist antall.
Total tilbudspris ekskl. mva. Kr. 5.480,-

Oppgraving langs grunnmur, ned til underkant såle i område som angitt på vedlagte skisse/tegning merket Rød striplet linje. Rengjøring av grunnmur. Fjerning av eksisterende drensrør. Nedlegging av filterduk, singel og nye stive drensrør. Levering og montering av Oldroyd DrainX grunnmursplate m/topplist. Singling i bunn av grøft og opp til 20 cm over rørets toppflate. Gjenfylling er beregnet utført med stedlige masser. Grøften er beregnet grovplanert med maskin. All overskuddsmasse er beregnet fraktet til egnet fyllplass.
Total tilbudspris hovedpost ekskl. mva. Kr. 240.000,-

Besøksadresse:
Alf Bjerkes vei 10
0582 Oslo

Isolering:
Vi anbefaler isolering av grunnmur under terreng. Minst 1/2 av isolering skal være på utside av grunnmur. Kondens og fuktskader kan oppstå ved kun innvendig isolering. Innemiljøet og komforten vil øke betydelig ved å velge isolering av grunnmur under terreng. Verdien på din bolig vil også øke. Velger du at vi skal utarbeide prosjekttegning (se egen post) vil vi også angi hvilke deler av grunnmuren som er isolert.

Levering og montering av isolasjonsplater på grunnmur. Dette må bestilles spesielt ved anmerkning i siste avsnitt «dine beskjeder til oss» Det er beregnet montert isolasjon til ca 20 cm under topp terreng og isolasjonen er beregnet skråskjært i toppen. I prisen er inkludert Oldroyd topplist i valgt isolasjonstykkelse.

Alternativ 1. 5 cm pr. kvm, ekskl. mva	**Kr.**	**485.-**
Alternativ 2. 10 cm pr. kvm, ekskl. mva	**Kr.**	**670.-**

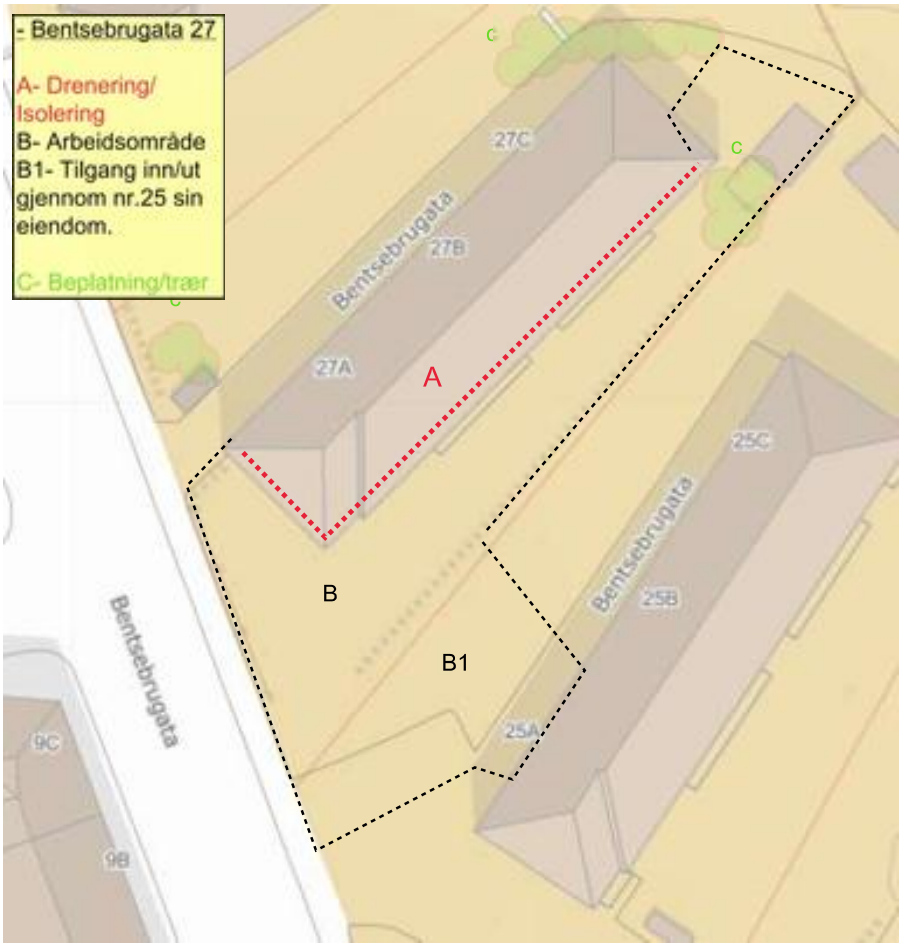
Generell informasjon:
- I ovennevnte priser er ikke medtatt bompassering. Dette vil bli belastet som tillegg pr. passering med dagens satser.
- Det belastes 3% i prosjekt- og administrasjonsgebyr.

Enkelte av postene nedenfor kan utløse tilleggsarbeider. Tilleggsarbeider vil ikke bli igangsatt før skriftlig varsel er sendt og De har akseptert tillegget.

- Grunnmursplatene er beregnet montert på rett og jevnt underlag.
- De nye drensrørene er beregnet tilkoblet eksisterende mottakssystem. Avstand til overvannskum må ikke overstige 3 mtr.
- Det er beregnet gravedybde 2 mtr. Dypere graving kan medføre tillegg.
- Det kan være nødvendig å fjerne fysiske hindringer i grave/deponering- og transport områder, som gjerder, busker, trær og annen vegetasjon. Det gis ingen garanti for at slik vegetasjon og slike gjenstander tåler denne håndtering.
- Planter, busker, trær, gjerder, trapper, belegningsstein og lignende som ønskes bevart er beregnet fjernet av Dem, dersom ikke annet kommer frem av tilbudsteksten.
- Etterarbeid kan utføres av oss og det kan også prises. Dog kan ikke slik prising utføres før hovedarbeidene er gjennomført og massene har sunket ferdig.
- Det tas forbehold mot forurenset masse, samt ukjente hindringer i grunnen, som betong, fjell, fundamenter, stor stein, kabler osv.
- Vi kan ikke stille med garanti for vanninntrenging dersom ikke hele bygningen dreneres.
- Det beregnes tillegg ved graving av grøft som krever sikring mot ras. Dette gjelder også ved graving av grøft som krever spesiell avsperring av grøfteområde.
- Poster i dette tilbud kan ikke splittes opp og del - bestilles.
- Tilbudets varighet er 2 mnd fra ovennevnte dato.

Vi håper tilbudet er av interesse!
Skulle det imidlertid være spørsmål De ønsker nærmere belyst ber vi dere vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen
Simen J. Aspestrand
Simen@enviroas.no
Enviro Entreprenør AS


- Bentsebrugata 27
A- Drenering/ Isolering
B- Arbeidsområde
B1- Tilgang inn/ut gjennom nr.25 sin eiendom.
C- Beplatning/trær
C
C
27C
27B
27A
Bentsebrugata
A
B
B1
25C
25B
25A
Bentsebrugata
9C
9B
Bentsebrugata

PROTOKOLL

År 2024, den 17 september ble det holdt ordinært årsmøte SAMEIET BENTSEBRUGATA 27 på **Sagene Samfunnshus, Trinserud, Kristiansandsgate 2.**

Årsmøte var innkalt ved skriv av 9 september 2024.

Tilstede var: 4 sameiere og 22 fullmakter.

Dessuten møtte: **David Sanchit Bleken Thorhaug.** Samt **Ulf B.Karlsen fra OBOS**

Årsmøte ble åpnet.

Sak 1: **Valg av møteleder**

Som møteleder ble valgt:

Ulf B. Karlsen fra OBOS

Sak 2: **Godkjenning av stemmeberettigede**

Følgende seksjonseiere var representert:

Tilstede: 20, 32, 33 og 36.
Fullmakter: 1, 2, 4, 5, 6, 10, 12, 15, 16, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 34, 38 og 40.

Sak 3: **Valg av protokollfører og 2 protokollvitner**

3.1 Valg av protokollfører:
Ulf B. Karlsen fra OBOS

3.2 Valg av 2 protokollvitner: Emil Aarseth og Fredrik Halvorsen

Sak 4: **Godkjenning av møteinnkalling**

Vedtak: Innkalling og den oppsatte dagsorden godkjennes. Årsmøtet ble erklært for lovlig satt.

Sak 5: **Trefelling /Beskjæring av trær**

Bakgrunnen for å innkalle til ekstraordinært årsmøte i sameiet er en klage på styrets oppfølging av vedtak i sak 8 fra det ordinære årsmøtet. Klagen følger i sin helhet innkallingen.

Det var til årsmøtet foreslått fjerning av 3 trær ved gårdens sydøstre hjørne av en seksjonseier i fjerde etasje.

Styret var den gang bekymret over kostnadene knyttet til fjerning av trærne, inkludert søknadsprosessen for tiltaket. Et annet moment som var vektlagt fra styret, var dreneringsproblematikken rundt bygget. Ved flere tidligere tilfeller var det opplevd vanninnsig i kjeller. Styret hadde gjennomført noen mindre

Transaction 09222115557527395384 Signed UK, EAA, FGH

tiltak i bakgården for å motvirke slike hendelser. Råd fra flere entreprenører styret var i kontakt med om trefellingen, ga råd om å beholde trærne. Bakgrunnen for dette var at trærne bidro til å ta opp mye av vannet i grunnen, og en fjerning av disse, kunne føre til at dagens drenering ikke klarte å ta unna alt vannet. Noe som igjen ville føre til at omlegging av dreneringen til gården var nødvendig. En kostnad som vil føre til en betydelig økning av felleskostnadene i sameiet.

Etter drøftelser i årsmøtet ble det fattet vedtak om fjerning av ett av 3 trær i hagen, som et kompromiss.

Når styret etter årsmøtet på nytt tok kontakt med aktuelle firmaer for å få arbeidet utført, viste det seg at tiltaket krevde godkjenning hos Oslo kommune. Videre kom de samme råd som tidligere om at styret måtte forstå at en fjerning kunne ha konsekvenser for dreneringskapasiteten.

Med disse bekymringene valgte styret å beskjære det nærmeste treet for å åpne for litt mer lys mot gården. Og heller avvente til at seksjonseierne kan ta en slik beslutning i fellesskap, med full forståelse for en fremtidig økning av kostnadene et slikt tiltak kan medføre. Innhentet tilbud på dreneringsarbeidene følger vedlagt. I tillegg kommer tilbakestilling av hele grøntområdet/hagen. Seksjonseier som foreslo tiltaket har ikke ønsket å vente med ny vurdering og sendt styret en klage. Med bakgrunn i klagen er det innkalt til ekstraordinært møte.

Styrets innstilling

Klagen tas ikke til følge. Trærne fjernes ikke før dreneringsarbeidene besluttes utført.

Vedtak: Klagen tas ikke til følge. Trærne fjernes ikke før dreneringsarbeidene besluttes utført.

Møtet hevet
Kl. 18:55

Emil Aarseth	Ulf B. Karlsen	Fredrik Halvorsen
Protokollvitne	Møteleder	Protokollvitne

Husordensregler for Boligsameiet Bentsebrugt. 27

Vedtatt på sameiermøtet 3. april 2000, med endringer vedtatt på sameiermøtet 24. april 2006 og 4. april 2011

Reglene har til hensikt å skape gode forhold mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Stikkordet er: Vis hensyn!

[1] Ansvarsforhold
Sameier er forpliktet til å følge disse husordensregler. Sameier er videre forpliktet til å sørge for at alle som gis adgang til gården følger reglene, herunder husstandsmedlemmer og leieboere.

Sameiere og beboere er i fellesskap ansvarlige for enhver skade som oppstår som følge av brudd på disse reglene.

Ved gjentatte brudd på reglene har styret rett og plikt til å sørge for at sameier/beboer fraflytter leiligheten.

Sameier/beboer er til enhver tid ansvarlig for at Brannforskriftene for hver leilighet og eiendommen følges.

[2] Utfyllende regler
Styret har fullmakt til å gi utfyllende regler som kunngjøres ved sirkulærer til beboerne. Sameiere/beboere har plikt til å rette seg etter slike regler.

Beboere må rette seg etter de påbud styret gir om ro og orden.

[3] Skader og feil ved fellesarealer og – anlegg
Alle beboere har ansvar for snarest å melde til styret eller vaktmester om skader eller feil som oppdages i bygningens felles deler. Ikke regn med at andre melder fra!

[4] Husdyr
Det er tillatt med husdyrhold, så fremt dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Ved vedvarende sjenanse overfor øvrige beboere, har styret fullmakt til etter eget skjønn å avgjøre i det enkelte tilfelle om husdyret skal beholdes. Styret kan forlange at evt. fjerning av husdyret skal skje med en frist på tre måneder etter avsendelse av skriftlig varsel til beboer.

Det er ikke tillatt å lufte hund på selskapets fellesareal. Det må ikke legges ut mat til fuglene.

[5] Ro i leilighetene
Det skal være generell ro i leilighetene mellom kl. 23 og 07 og på søn- og helligdager. Høyttalere, musikk og annen støy skal da holdes på lavt nivå.

Vis hensyn ved selskapelighet. Selskapelighet i helgene som kan forventes å gi mer støy enn normalt tillatt, skal alltid varsles naboer i samme etasje og etasjene over og under på forhånd.

Vaskemaskiner, oppvaskmaskiner og lignende i den enkelte leilighet skal ikke kjøres mellom kl. 23 og 07.

Inn – og utflytting er ikke tillatt etter kl. 23.

Snekkerarbeid, banking, boring og lignende, dessuten musikkøvelser, må ikke foregå mellom kl. 21 og 08 på hverdager, etter kl. 17 på lørdager eller på søn- og helligdager. Omfattende oppussingsarbeider bør foregå på dagtid på hverdager.

Styret har rett og plikt til å gi varsel og evt. tilkalle politi ved unødig støy. Andre beboere har også full adgang til det samme.

[6] Gårdsplass
Det er kun lov til å parkere på gårdsplassen ved av- og pålessing, med bakgrunn i at det skal være fremkommelig for utrykningskjøretøy og lignende. Ved spesielle anledninger kan styret gi tillatelse til å stå parkert over en time.

[7] Søppel
Søppel skal legges i søppelkassene, papir i Renholdsverkets avfallsdunker for papir. Det skal ikke hensettes noe søppel ved siden av skuret. Større gjenstander må transporteres bort. Styret vil en gang i året leie container for rydding av større gjenstander.

Søppelsjaktene i oppgangen er ikke i bruk.

[8] Fellesarealene
Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i trappeoppganger, kjeller, loftsganger eller på fellesareal. Sykler og andre bruksgjenstander er ikke tillatt hensatt utenom på særskilt tilviste plasser. Sykler kan plasseres i sykkelskuret, nøkler til dette kan bestilles hos styret. Barnevogner er tillatt hensatt utenfor inngangsdør til leilighet der dette ikke sjenerer ferdsel forbi.

Har eierne store gjenstander det er vanskelig å få plassert i egen bod, eller man trenger oppbevaring utenfor boden sin for en kort periode, kan dette søkes styret. Enhver gjenstand som står utenfor bodene skal merkes med navn og styrets godkjenning. Løse gjenstander uten merking og godkjenning fjernes av styret.

[9] Trappevask
Renholder ansatt av styret sørger for renhold av trappeoppgangene. Vaktmester sørger for renhold i kjelleren. Annen rengjøring foretas under sameiets vårdugnad.

[10] Ild
Det er ikke tillatt å bruke fyrstikker eller åpen ild i kjeller eller på loft.

[11] Dører
Alle felles dører i bygget skal til enhver tid holdes låst. Beboere er ansvarlig for skade som måtte oppstå som følge av at dører er forlatt i åpen tilstand.

Nøkler til fellesdører er beboernes ansvar å holde rede på. Utlevering av nøkler til utenforstående skjer på beboers ansvar. Ved tyveri i gården fra utenforstående som er overlatt nøkkel, kan beboer bli ansett medansvarlig.

Nye nøkler til inngangsdørene kan bestilles hos styreleder av seksjonens faktiske eier.

[12] Dørcalling- anlegg
Dørcalling-anleggets funksjon er å ha kontroll med hvem som slipper inn i bygningen. Beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn.

Telefonen til dørcalling-anlegget skal alltid være hengt på plass. Dersom anlegget flyttes på må beboer selv betale evt. reparasjon.

Feil ved anlegget meldes til vaktmester/styret.

[13] Skilt på postkasser og ringeknapper
Postkasser, ringeknapp ved hovedinngangen og inngangsdøren til leiligheten skal merkes med beboers navn.

Evt. ønsker om endringer av navn på ringetablået skal meldes til vaktmester.

[14] Vaskeri
Vaskeriene kan kun benyttes av gårdens beboere. Vaskeriene disponeres fra kl. 17 en dag til kl. 17 neste dag. Utstyr skal behandles forsiktig og i tråd med bruksanvisningen. Det skal aldri ligge tøy i maskiner over natten. Maskiner og vaskeromsgulv skal rengjøres etter bruk.

Vaskeriet skal ikke benyttes mellom kl. 22 og 07. Beboere som ønsker å benytte vaskeriet må kontakte vaktmester for mer informasjon om rutiner og salg av vaskekort.

[15] Bad, toaletter, kraner, vannledninger
Vedlikehold av disse er sameiers/beboers ansvar. Sameier/beboer plikter å sørge for at alle avløp og sluk holdes åpne og at kanten rundt sluk og vegger holdes tette.

Sameier/beboer er ansvarlig for at vaskemaskiner, oppvaskmaskiner og lignende utstyr monteres og brukes på en sikker måte.

Kraner som lekker må repareres straks. Vannsøl på gulv må unngås. Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i toalettet.

WC og utslagsvasker er ikke søppelsjakter. Unngå å helle fett og annet i vask og lignende som kan stoppe rørene.

Vaktmester/styret har rett og plikt til å forlange inspeksjon av våtrom i enhver leilighet for om mulig å forbebygge lekkasjeskader.

Sameier/beboer kan bli gjort økonomisk ansvarlig for enhver skade som oppstår i forbindelse med lekkasje i og fra egen leilighet, herunder skader på tilstøtende leiligheter, jfr. vedtektenes § 4.

[16] Vann og sentraloppvarming
Vann skal ikke renne unødig. Leilighetene skal i vintersesongen alltid være oppvarmet slik at ikke vannrør eller radiatorer kan fryse.

Det er ikke tillatt å regulere, stenge eller åpne stoppekraner for kaldt og varmt vann til eiendommen eller deler av eiendommens leiligheter. Dette gjelder imidlertid ikke ved skrifting av pakninger i leilighetene, som da skal varsles til berørte naboer.

Radiatorer skal luftes straks det merkes at det er luft i dem, og ellers på anmodning fra styret eller vaktmester. Radiatorene må reguleres slik at det bare benyttes nødvendig varme. Hvis radiatorer eller rør ved lufting av leiligheten eller på annen måte utsettes for frost, blir beboeren erstatningspliktig.

[18] Veggedyr, kakerlakker med mer
Oppdages utøy skal dette straks meldes styret. Styret har til enhver tid rett og plikt til å inspisere gårdens leiligheter for om mulig å forebygge spredning.

Sameier/beboer er pliktig til på egen regning straks å sørge for at det nødvendige blir gjort for fjerning av utøy.

[19] Balkong
Beboere skal holde rene. Is og sne fjernes om vinteren. Tyngre gjenstander som gir stor trykkbelastning skal ikke plasseres på balkonggulvet.

Det må ikke plasseres gjenstander på brannbalkongene som kan hindre fri ferdsel. Det er ikke lov å legge filleryer og lignende på balkongene.

[20] Utvendige installasjoner
Utvendige installasjoner, for eksempel antenner, er ikke tillatt.

[21] Dugnadsarbeid
Hver eierseksjon er pliktig til å være med på dugnadsarbeid som blir varslet av styret. Hvis seksjonen er forhindret fra å møte og heller ikke kan utføre noe arbeid på annet tidspunkt, belastes eier med et gebyr til enhver tid fastsatt av styret. Pensjonister og uføre er fritatt.

[22] Bygningsmessige forandringer
Det er ikke tillatt å gjøre bygningsmessige forandringer på leiligheten uten styrets tillatelse.

[23] Skader i leiligheten
Styret eller dets representant skal ha adgang til leilighetene for besiktigelse når det antas nødvendig for å forebygge eller innskrenke eventuell skade på eiendommen.

[24] Klager, spørsmål, anmodninger til styret
Ethvert spørsmål, enhver klage eller anmodning til styret skal foreligge skriftlig til styreleder eller til et av de andre styremedlemmene.

ooooooo000ooooooo

VEDTEKTER FOR
BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27

Vedtatt i sameiemøte den, 19.04.99. Endret 29.03.2017, 12.03.2019 og 08.03.2023
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1
NAVN OG FORMÅL.

Sameiets navn er Boligsameiet Bentsebugaten 27 og består av 40 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 23.05.85.

Boligsameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 222 bnr 13 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 10.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller næringslokalet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte. Kun privatpersoner kan eie seksjoner i sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig lempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
FELLESUTGIFTER.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg skal den enkelte sameier stille pantsikkerhet i sin seksjon med kr 15.000 som har prioritet innenfor 80 % av seksjonens lånetaks til enhver tid.

§ 4
VEDLIKEHOLD.

Den enkelte selveier skal holde sin seksjon og andre rom og areal som hører seksjonen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som ytterdører og vinduer innvendig, herunder balkongdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Selveier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning.

(4) Selveier er ansvarlig for indre vedlikehold av balkong. Dette omfatter vedlikehold av gulvbelegg og membran slik at lekkasjer unngås, rensing av sluk, samt fjerne snø og is slik at det ikke oppstår skade på underliggende leilighet og borettslagets bygningsmasse for øvrig.

(5) Selveier 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.

(6) Selveier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til sameiets styre.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager selveier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter selveier straks å melde fra skriftlig til sameiets styre.

(9) Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND.

Sameiermøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERNE.

Nye seksjonseiere og leietakere av seksjonen må meldes til styret eller forretningsfører for registrering innen 14 dager etter overtakelse.

§ 7
STYRET.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8
STYETS KOMPETANSE.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke lover eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
SAMEIERMØTET.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forsalg, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE.

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for forgående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING.

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøte for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13
OM SAMEIERMØTET.

I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med seg rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel av registrert regnskapsfører. Regnskap for forgående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER.

Det hører inn under styret å ansette forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16
MISLIGHOLD.

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.
Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse.

§ 19
ENDINGER I VEDTEKTENE.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

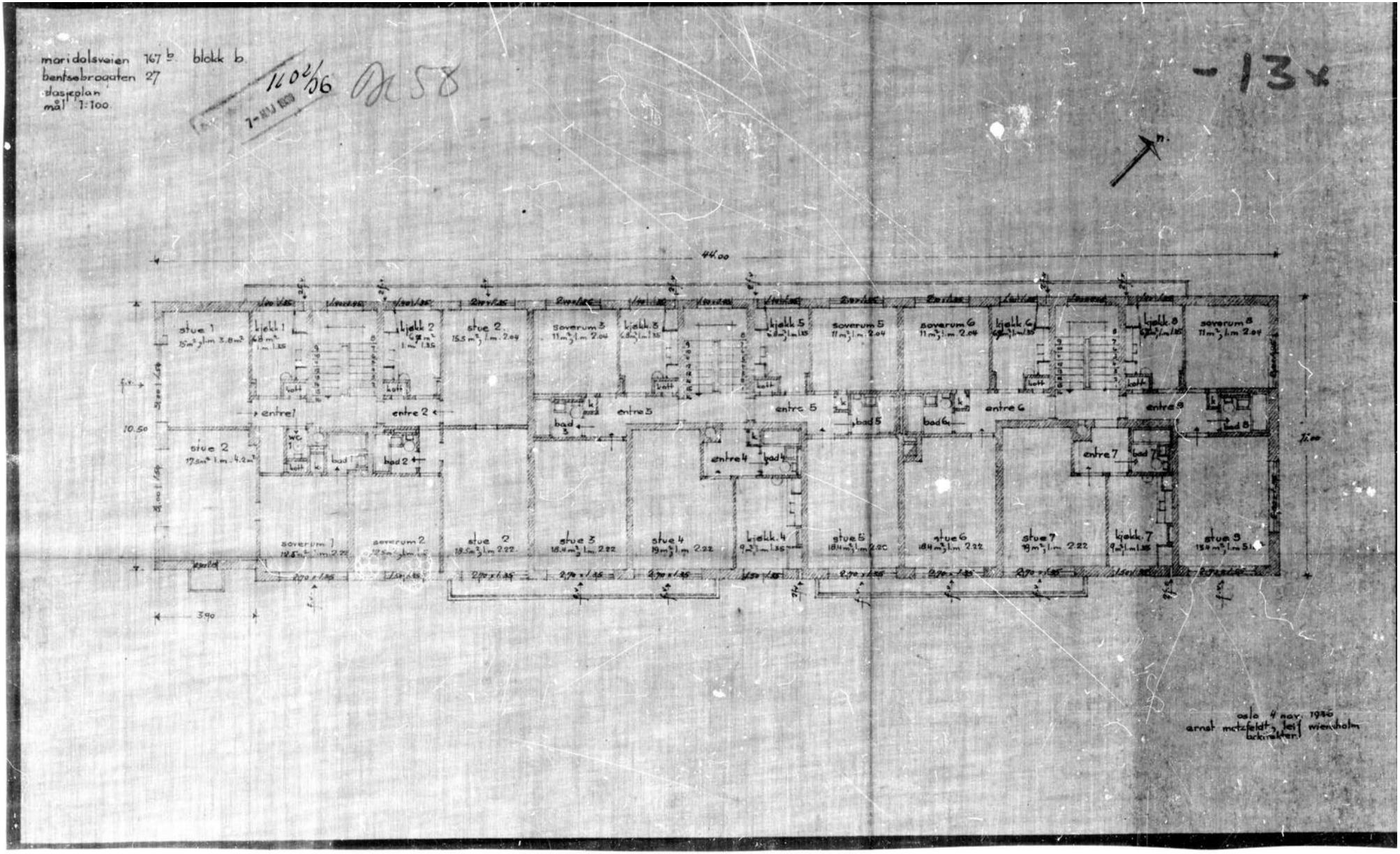
§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.


maridalsveien 167 b blokk b
bentsebrugaten 27
stasjonplan
mål 1:100
1102/56
-13x
44.00
stue 1
kjøkk 1
kjøkk 2
stue 2
soverum 3
kjøkk 3
kjøkk 5
soverum 5
soverum 6
kjøkk 6
kjøkk 8
soverum 8
entre 1
entre 2
entre 3
entre 5
entre 6
entre 8
bad 5
bad 6
bad 8
stue 2
wc
bad 1
bad 2
entre 4
bad 4
entre 7
bad 7
soverum 1
soverum 2
stue 2
stue 3
stue 4
kjøkk 4
stue 5
stue 6
stue 7
kjøkk 7
stue 8
10.50
7.00
3.90
oslo 4 nov. 1936
arnst metzfeldt, leif wienholm
arkitekter

Ferdig attestert

ANMELDELSE.

8 bl. tegninger.

N.D. 1102/36

Duplikat sendt Brandsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 167 b - Maridalsveien. Blokk B. (nytt nr. 27 Bentsebrogaten).

Innlevert 29. mai 1936. 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. § 45, samt vann- og kloakkvæsenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 30. mai 1936.

Opm.chefen jr. nr. Mott: 3 JUN. 1936

Sendes hr. reguleringssjefen.
Den anmeldte bebyggelse (blokk B) ligger på gr. nr. 167c Maridalsveien, hvis grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.
På nr. 167c Maridalsveien hviler en refusjonsplikt for grunnerhvervelse til Bentsebrogaten på kr. 462,80 eftergitt kr. 1800,40 er overført på nr. 29 Bentsebrogaten 8224,17

Reg. chefen Maridalsv. 167 B. Mott: 8 - JUN. 1936

Oslo 6/6-1936

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Moderne Byggfornyelse AS
Brochmannsgt. 9
0470 OSLO

Dato: 09 JULI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199908552-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Hermansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENTSEBRUGATA 27 0	Eiendom:	222/13/0/0
Tiltakshaver:	Boligsameiet Bentsebrugata 27 v/ T. Torgersen	Adresse:	Bentsebrugata 27, 0469 OSLO
Søker:	Lene Frank as Arkitektkontoret	Adresse:	Nedre Slottsgate 11, 0157 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild K. Johannessen
Avd.ing.I

Hans Hermansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

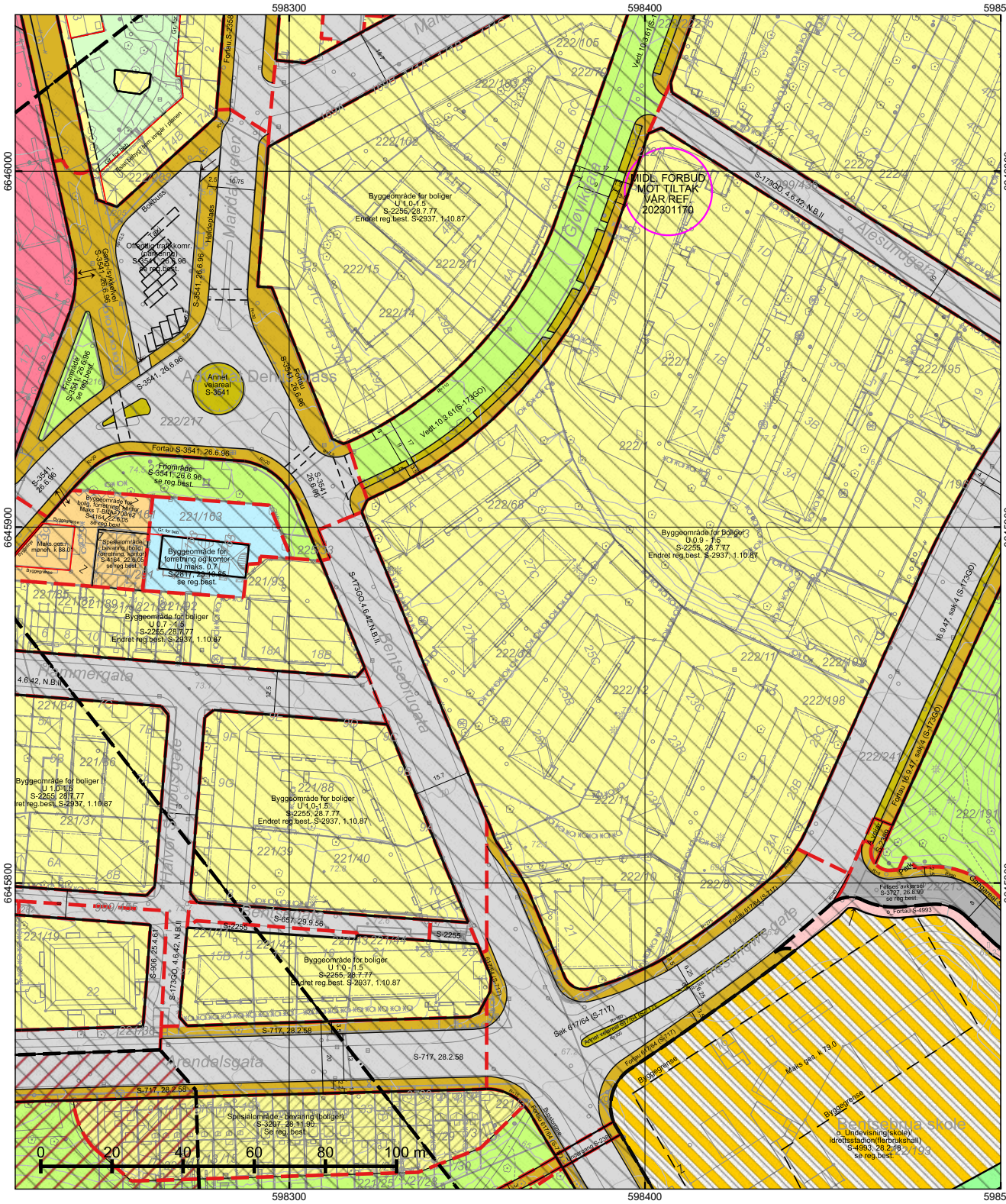
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

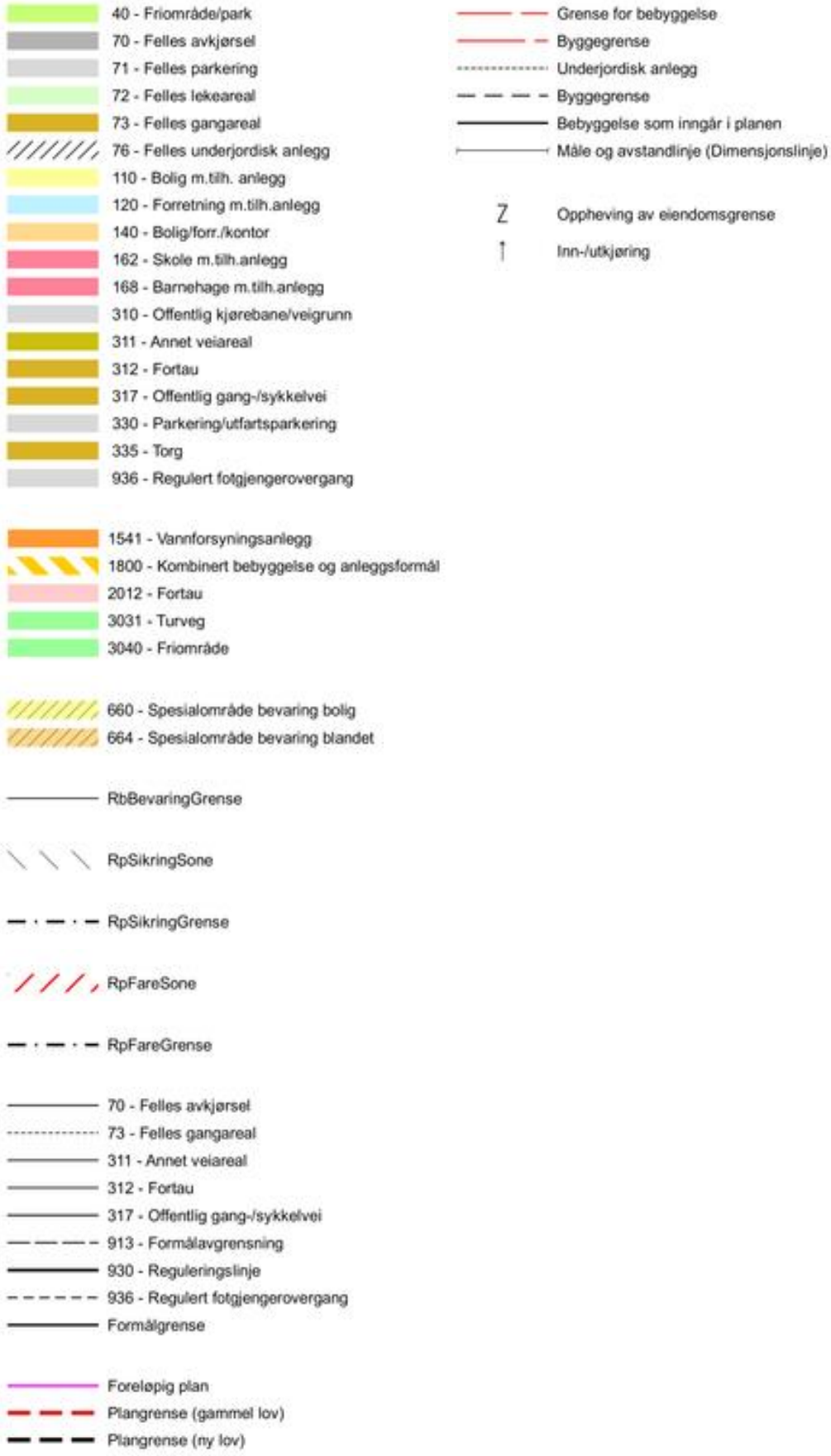
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no


598300
598400
598500
6646000
6645900
6645800
MIDL. FORBUD MOT TILTAK VÅR REF. 202301170
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.9 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.7 -1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 -1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for forretning og kontor (f) maks. 0.7 S-2937, 1.10.87 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig) S-4184, 22.6.06 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig) S-3207, 28.11.90 Se reg.best.
Annet veigareal S-3541
Fortau S-3541, 26.6.96
Frigrnråde S-3541, 26.6.96 se reg.best.
Gang-/sykkelveg S-3541, 26.6.96 se reg.best.
Kjørefelt S-3541, 26.6.96 se reg.best.
Veitt 10.3 61 (S-173GO)
S-173GO 4.6.42, N.B.II
Fortau S-2958
Fortau S-4993
Felles avløpsanl. S-3727, 26.6.96 se reg.best.
Bentsebrua skole o. Undervisning(skole) Idrettsbygn.(flerbrukshall) S-4993, 28.2.18 se reg.best.
Byggegrense
Maks gesims + 79.0
Maks grad-messig mønehøyde + 88.0
Maks gesims + 79.0
Fortau 16.9.47 sak 4 (S-173GO)
Sak 617/64 (S-717)
Fortau 617/64 (S-717)
Fortau S-3541, 26.6.96
Fortau S-3727, 26.6.96
Fortau S-3541, 26.6.96
Fortau S-3541, 26.6.96
Fortau S-3541

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

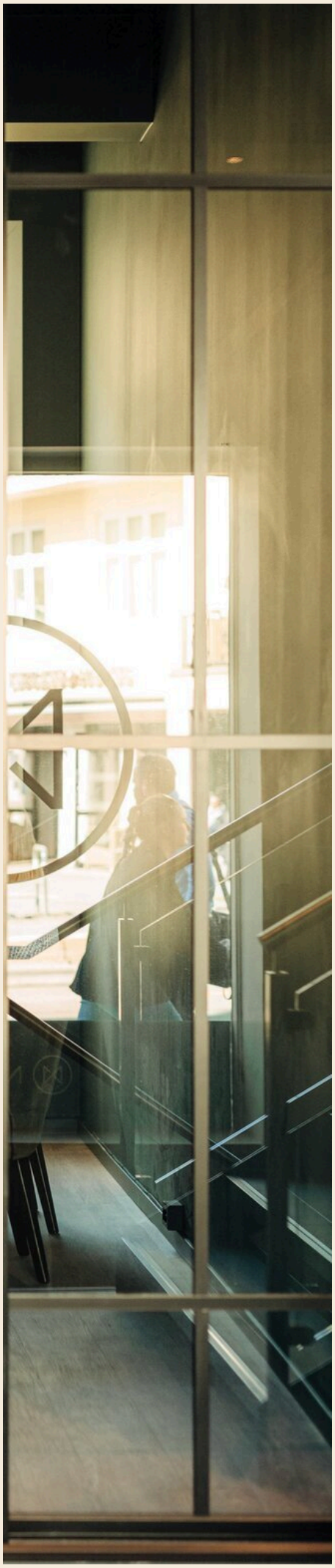


Velkommen til

Nordvik Torshov

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

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

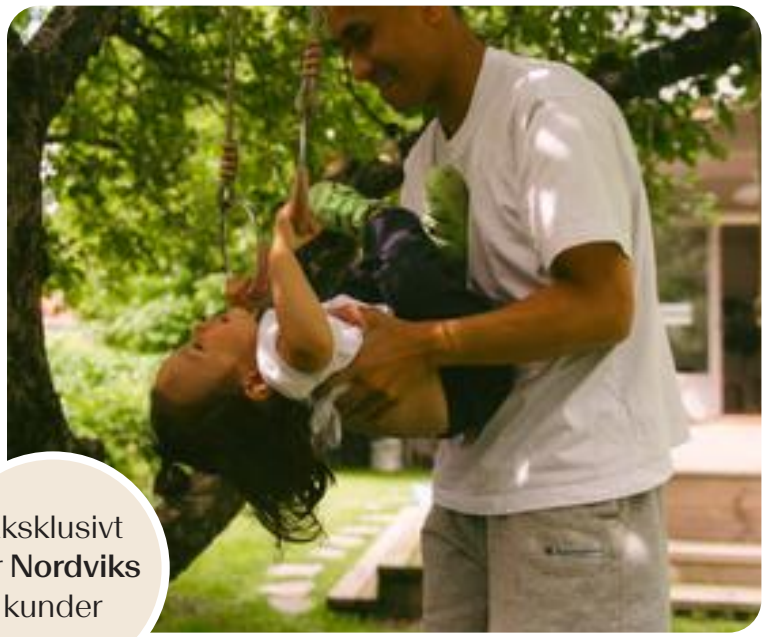


Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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: 29-0353/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bentsebrugata 27A 0469 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 13, snr 9 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:

Hanna Gjervan Paulsen

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
h.paulsen@nordvikbolig.no
404 56 222