

Bentsebrugata 25C



Velkommen til

# Bentsebrugata 25C



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

# Usjenert på Sagene

## Tilbaketrukket 2-roms topp-/endeleilighet -Solrik balkong - Fyring/varmtvann inkl - Grønt og frodig område utenfor

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 950 000,- |
| Fellesgjeld | 183 789,- |
| Omkostninger | 14 193,- |
| Totalpris | 5 147 982,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 819,- |
| BRA-i | 47 kvm |
| Totalt BRA | 56 kvm |
| Soverom | 1 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 5 |
| Boligtype | Aksjeleilighet |
| Eieform | Aksje |
| Byggeår | 1937 |


| | |
|---|---|
| Megler | Thomas Ringsvold |
| Telefon | 971 99 374 |
| E-post | t.ringsvold@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Ida Arneberg Bauer |
| Telefon | 917 53 255 |
| E-post | i.arnebergbauer@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Bentsebrugata 25C ligger i et fantastisk området på Sagene/Bjølsen med nærhet til alt man måtte trenge. Boligen er en ende og toppleilighet omkranset av trær, noe som gir et fantastisk grønt uttrykk om sommeren. Fra leiligheten har du kort vei til marka og tur/skiløyper med direktebuss til Brekkekrysset.

- Utenfor soverommet og stuen har du flotte grøntområder og ingen trafikkerte veier
- Oppvarming, varmtvann, TV og internett er inkludert i felleskostnadene
- Kort vei til flotte turområder langs Akerselva og flere hyggelige parker
- Gode parkeringsmuligheter i gata eller ved leie
- God planløsning, antatt mulighet for 3-roms
- Medfølger to boder på til sammen 9 kvm
- Vakre og frodige fellesområder
- Balkong med sol hele dagen
- Ingen dokumentavgift
- Felles sykkelbod

# Arealer og innhold

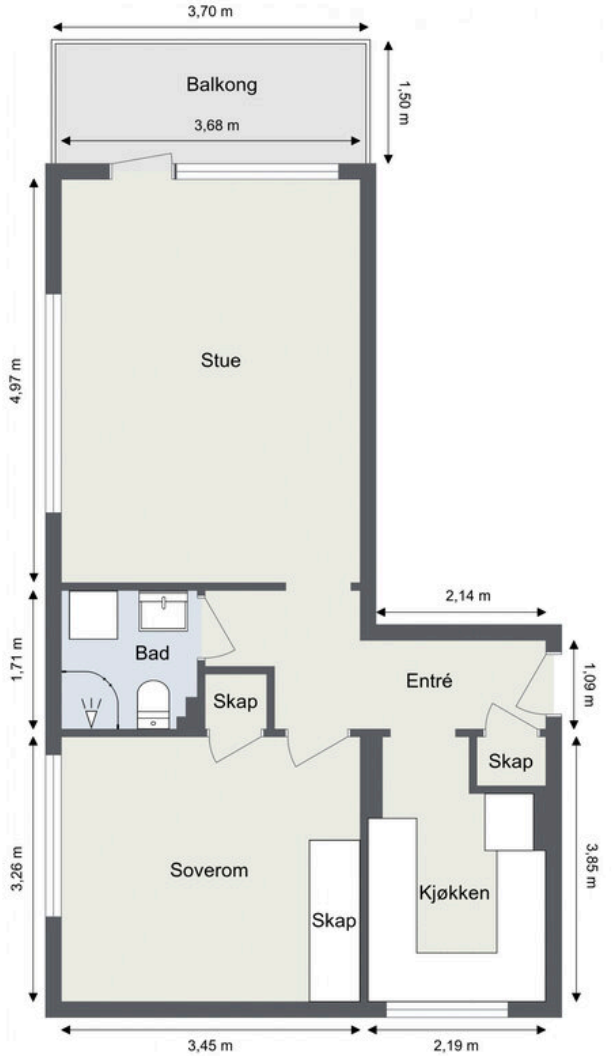
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 47 kvm |
| BRA-e: | 9 kvm |
| Totalt BRA: | 56 kvm |
| TBA: | 6 kvm |

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Bad, entré, stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong med adkomst fra stuen, ca. 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod i kjelleren på 4 kvm og en loftsbod på 5 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Tyder




Forklaring av bilde/rommet
















WINE FOLLY



















Informasjon

# Bentsebrugata 25C

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
13-0069/25

### Boligtype
Aksjeleilighet

### Selgere
Frida Lydersen
Fabian Utigard

### Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
183 789,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 133 789,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 043,- (Eierskifte-/transportgebyr)
4 150,- (Pantenoterings–/urådighetsgebyr)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 147 982,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 157 282,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1937

### Etasje
5

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 6 kvm

**Beskrivelse:**
5. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Bad, entré, stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong med adkomst fra stuen, ca. 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod i kjelleren på 4 kvm og en loftsbod på 5 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

## Innhold

Gjennomgående 2-roms endeleilighet i 5. etasje med balkong. Leiligheten inneholder bad, entré, stue, kjøkken og soverom.

Det medfølger en bod i kjelleren på 4 kvm og en loftsbod på 5 kvm.

## Standard

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning fra 2007 med fronter i høyglanset utførelse, glassplater på vegg over benkeskap og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Baderommet:
Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2001. Himlingen i badet er pusset opp med downlights og strekktak. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, veggskap med speilfronter over servant, dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Overflater på innvendige gulv:
- Malt gulv på kjøkkenet.
- 1-stavs parkett i øvrige rom.

Overflater på innvendige vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Overflater på innvendig himling:
- Pusset og malte overflater.
- Himlingshøyde ca. 2,65 m målt i stuen.

Fast inventar:
- Plassbygde originale garderobeskap i entre og hovedsoverommet.
- Skyvedørsgarderobe i hovedsoverommet.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i badet.
- Stoppekraner for varmt- og kaldt vann til badet bak klosettet.
- Stoppekraner i kjøkkenet.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjøkkenet.

Ventilasjon:
- Oppdriftsventilasjon er med ventil i bad og kjøkken.
- Ventilator i kjøkkenet med avtrekk gjennom ytterveggen.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i oppgangen.

Balkong:
Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 6 kvm. Terrassbord på

dekket og rekkverk i metall.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner: Det er ukjent om det er stoppekraner til kjøkkenet i leiligheten.
- Ventilasjon: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
- Overflater på innvendige gulv – Bad: Det er sprekk i en flis i dusjen. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid.
- Overflater på innvendige vegger – Bad: Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
- Elektrisk oppvarming – Bad: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

## Parkering

Det er mulighet for leie av parkeringsplass. Det er pt. ingen ledige plasser for øyeblikket, men heller ingen på venteliste. I følge styreleder blir det en ledig parkeringsplass 01.06.25. Det koster kr. 494,- pr. mnd. for leie av parkeringsplass, samt etableringsgebyr på kr 850,-.

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

En liste over utbedringer/oppgraderinger/ påkostninger som er gjort med boligen:

2022:
- Malt hele leiligheten.
- Nytt elektrisk på bad med spotter og strekktak.
- Ny dusj og servantskap på bad.
- Ny dimmer i gang.

2023:
- Beiset balkong.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Lagt inn strekktak og spotter, skiftet vask, servantskap, speilskap og dusjhode. Firmaer: Dekor og design strekktak AS SDS elektro AS.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Pusset opp i regi av sameiet i 2001 ca.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Nye balkonger i 2018.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet til spotter på bad. Skjema om arbeidet er sendt til takstmann. Firma: SDS elektro AS.

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

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Styret i sameiet har ansvar for dette.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Sprekk i en flis, men den er tettet igjen.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsvurdering ved forrige salg i 2022, og i 2025.

## Bygningssakkyndig

Bjørn Fosser

## Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Saltak i trekonstruksjon.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018 mot balkongen.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2003 i øvrige rom.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2018.
- Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varme tilknyttet radiatorer.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling

## Innbo og løsøre

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.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken medfølger. Integrerte løsninger: Stekeovn, kjøkkenvifte, platetopp og kjøleskap/fryser.
- Vaskemaskin (kombi vask og tørk) kan kjøpes av kjøper.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m$^2$. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

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

### Oppvarming

Felles varme tilknyttet radiatorer.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at de foreløpig i 2025 har hatt et strømforbruk på 1 186kWh. Estimert for hele 2025 er beregnet til 3 856kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 819,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, nedbetaling av balkonglån og tv-anlegg/bredbånd.

Balkonglån: 679,-
Felleskostnader: 5 140,-

Felleskostnadene økte med 11% den 01.01.2025.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.
- Selger leier i dag parkeringsplass som de betaler kr. 494,- pr. mnd.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 202 461,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 809 844,- 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.

### Formuesverdi

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

Telenor er leverandør av TV/bredbånd.

## Aksjeselskapet

### Om aksjeselskapet

Informasjon fra styreleder pr. 07.04.2025:
I følge styreleder er det ikke planlagt noe større arbeid i nærmeste fremtid. Vinduer i gangene skal muligens skiftes ut og taket skal inspiseres i nærmeste fremtid, men styret forventer ikke kostnader utover hva de kan sette av fra egenkapital i denne forbindelse. Felleskostnader har blitt økt i begynnelsen av året de siste 2 årene for å bygge buffer / egenkapital. Det er ikke planlagt ytterligere økning før tidligst neste år. Leie av parkering er mulig, og koster kr 494,-

pr måned for beboere, samt etableringsgebyr på kr 850,-. Det er pt. ingen ledige plasser for øyeblikket, men heller ingen på venteliste. En parkeringsplass blir ledig 01.06.25.

Fremtidige planer:
- Bytte vinduer og balkongdører løpende etter hvert som de krever utskiftning. Styret skal ta en vurdering om det er mest lønnsomt å ta alle på en gang eller en og en. Inntil videre vil eventuelle saker på dette håndteres enkeltvis.

- Inspeksjon og evt. fornyelse av taket bør etter hvert vurderes.

- Forbedre isolasjon av rør i kjelleren for å forhindre varmetap / spare fyringsutgifter.

## Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

## Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

## Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld
Kr 183 789,- pr. 03.04.2025

Aksjelaget har tre lån som fordeler seg på følgende måte:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11475451 8
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,68%
Restsaldo: 809 442,89,-
Innfrielsesdato: 01.04.2027
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 2

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenr.: 12135820022
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,20%
Restsaldo: 2 518 681,10,-
Innfrielsesdato: 31.10.2042
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207561924
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,60%
Restsaldo: 3 205 804,-

Innfrielsesdato: 30.09.2039
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

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

Aksjelaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Aksjeeiere har ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

### Fellesformue
Kr 189 915,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt.

### Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

### Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader som det oppfordres til å stille opp på.

### Dyrehold
Dyrehold må ikke holdes uten samtykke fra styret og under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

### Aksjeselskapets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 565888

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 530 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for aksjelaget med opparbeidet bakgård med diverse beplantning. Asfalterte og steinlagte internveier.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik eiendomsmegling i forbindelse med fellesvisning.

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet
På Sagene bor du i et område med rikt tilbud innen kafèer, nisjebutikker og

restauranter. Området oppleves som et rolig, sentralt og et godt sted å bo hvor man har det meste av bylivet like i nærheten. Dette er noe av grunnen til at nettopp Sagene er et så populært område å bo i. Beliggenhetens styrke er klart kombinasjonen av å bo sentralt, og samtidig være omgitt av grønne og fine parker.

Leiligheten ligger ikke langt unna Akerselva, som du kan følge blant annet gjennom Myrløkka. Her får du gode tur- og løpemuligheter hele året. Bjølsenparken ligger kun få minutter unna leiligheten, her er det helt klart avslapping, soling og grilling på gresset som gjelder på sommerstid. Torshovparken ligger heller ikke langt unna. Fra utsiktspunktet i parken ser du ut over byen og fjorden. Parkområdet Torshovdalen er også populært hele året. Oslo kommune preparerer langrennsløyper på vinterstid, her er det bare å spenne på seg skiene og nyte. Slettene i hellingen blir ofte brukt til aking for store og små.

Rett over brua ved Akerselva finner du Kulturslottet Soria Moria. Kulturhuset har fire barer, en retro spillehall, konsertscener og restaurant. Rett i nærheten finner du også Det Andre Teater hvor det blir satt opp introteater og introkurs

Dagligvarehandelen kunne neppe vært med lettvint. Du finner blant annet Rema 1000, Coop Extra og Joker i Maridalsveien. Ønsker du et litt bredere utvalg har du Sandakersenteret rett ved Torshov. Her finner du blant annet vinmonopol, dagligvare, apotek, bakeriet W.B Samson, kiosk, ark m.m.

I tillegg må legendariske Strøm-Larsen på Torshov nevnes. Butikken er kjent i hele Oslo for sine gode kjøtt- og delikatessevarer, denne ligger en kort spasertur unna leiligheten.

Du har meget gode kollektivmuligheter i umiddelbar nærhet. Både buss og trikk har hyppige avganger, så her er det meget enkelt å komme seg rundt omkring i Oslo sentrum.

### Skoler og barnehager

Bjølsen skole.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1937. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert, 15.02.2019 for rivning av brannbalkonger og oppføring av nye balkonger.

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.

Leiligheten er p.t. en 2-roms leilighet, men det kan være teknisk mulig å gjøre den om til en 3-roms ved å flytte kjøkken ut i stue. Det tas forbehold om at muligheten ikke er nærmere vurdert av teknisk fagkyndig og kjøper bærer følgelig den fulle risiko for at dette lar seg gjennomføre og at tiltaket godkjennes av aksjelaget/plan- og bygningsetaten. Kjøper må undersøke nærmere om tiltaket er gjennomførbart og aksepterer samtidig at selger/megler skal holdes skadesløse dersom det ikke er tilfelle.

## Vei, vann og avløp

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

## Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/222/12:
30.07.1938 - Dokumentnr: 303626 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

05.09.1938 - Dokumentnr: 304143 - Best. om vann/kloakkledn.

30.12.1938 - Dokumentnr: 306874 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

28.03.1939 - Dokumentnr: 301741 - Best. om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1960 - Dokumentnr: 512175 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.07.1936 - Dokumentnr: 303604 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MARIDALSVEIEN 167B - UTGÅTT

### Legalpant

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

- Aksjeselskapet består av 40 leiligheter knyttet til aksjer.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 837,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 428,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 137 455,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mai 2025

## Megler

Thomas Ringsvold, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

## Megler 2

Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

## Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

# Bentsebrugata 25C

# Bentsebrugata 25C

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 131 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Bjølsen skole (1-7 kl.)** | 430 elever, 37 klasser | 3 min 0.3 km |
| **Lilleborg skole (1-7 kl.)** | 320 elever, 22 klasser | 10 min 0.7 km |
| **Nordpolen skole (1-10 kl.)** | 656 elever, 36 klasser | 12 min 0.9 km |
| **Voldsløkka skole (8-10 kl.)** | 472 elever, 30 klasser | 15 min 1.2 km |
| **Morellbakken skole (8-10 kl.)** | 394 elever, 29 klasser | 22 min 1.8 km |
| **Foss videregående skole** | 600 elever, 20 klasser | 20 min 1.6 km |
| **Nydalen videregående skole** | 960 elever | 22 min 1.7 km |

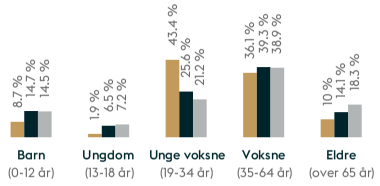
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Advokat Dehlis plass** | Linje 37, 54 | 2 min 0.2 km |
| **Torshov i Vogts gate** | Linje 11, 12, 18 | 8 min 0.6 km |
| **Storo** | Linje 4, 5 | 17 min 1.3 km |
| **Grefsen stasjon** | Linje RE30, R31 | 22 min 1.7 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 11 min 3.4 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Bjølsenparken barnehage (1-5 å...** | 43 barn | 5 min 0.4 km |
| **Den Tysk-Norske Barnehagen i O...** | 98 barn | 6 min 0.5 km |
| **Bjølsenhellinga barnehage (1-5...** | 36 barn | 6 min 0.5 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Brochmannsgt./Bentsebrud | 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 59/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Myraløkka | 5 min |
| Bjølsen skole | 6 min |
| Mudo Torshov | 9 min |
| SATS Sagene | 9 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

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## BENTSEBRUGATA 25 C, 0469 OSLO

Gnr: 222 Bnr: 12 301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 27/02/2025 |
| Utskriftsdato: | 01/05/2025 |
| Oppdragsnummer: | 97506 |
| Referansenr: | |

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

### Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**
2-roms aksjeleilighet i boligblokk med 2 eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.

Gjennomgående endeleilighet i 5. etasje med balkong.

**Standard**
Velholdt leilighet med god standard.

*F*or detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1937, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

**Tilstandsgrad 2:**

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 5. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 5. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 5. etasje)
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg



## Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Frida Lydersen |
| Takstmenn: | Bjørn Fosser |
| Befaring/tilstede: | Eier: Frida Lydersen , Takstmann: Bjørn Fosser |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Aksjeleilighet |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 301 Oslo Gnr: 222 Bnr: 12 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Adresse: | Bentsebrugata 25 C, 0469 OSLO |

Aksjeleilighet

| | |
|---|---|
| Selskap: | Bentsebrug 25 As |
| Eier: | Frida Lydersen |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 26/02/2025 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | | | | | |
| Forretningsfører | | | Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost. | | |
| Ambita infoland | 26/02/2025 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1937 |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 0 | 0 | 0 |
| 5. etasje | 47 | 47 | 0 |
| Loft | 0 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 47 | 47 | 0 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod |
| 5. etasje | Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom | |
| Loft | | Ekstern bod |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 4 | 0 | 0 |
| 5. etasje | 47 | 0 | 0 | 6 |
| Loft | 0 | 5 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 47 | 9 | 0 | 6 |
| Sum BRA: | 56 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 5. etasje | Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom | | |
| Loft | | Ekstern bod | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.



## Leilighet

Felles bygningsdeler

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Saltak i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varme tilknyttet radiatorer.
- Felles varmt vann.
- Dørcalling

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018 mot balkongen.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2003 i øvrige rom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2018.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører fra byggeåret

Tilstandsvurdering: Dørene er justerte slik at de fungere fint under befaringen. TG: 1

Tyder

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.
I stuen er det i grenseland med ca. 14 mm på hele lengden.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stuen, ca. 6 m².
Terrassbord på dekket og rekkverk i metall.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber i badet. Stoppekraner for varmt- og kaldt vann til badet bak klosettet.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Stoppekraner i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: Det er ukjent om det er stoppekraner til kjøkkenet i leiligheten. De er isåfall bak kjøkkeninnredningen og derfor ikke enkelt tilgjengelig. Dersom vannet i kjøkkenet skal stoppes, må dette sannsynligvis nå gjøres i kjelleren.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon er med ventil i bad og kjøkken. Ventilator i kjøkkenet med avtrekk gjennom ytterveggen.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2



Tyder

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i oppgangen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Varierende alder
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Glassplater på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2007.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Malt gulv på kjøkkenet. Enstavs parkett i øvrige rom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,65 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Tyder

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygde originale garderobeskap i entre og hovedsoverommet.
Skyvedørsgarderobe I hovedsoverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2001.
Himlingen i badet er pusset opp med downlights og strekktak.

---

Overflater på innvendige gulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Hjelpesluk i dusjen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er sprekk i en flis i dusjen. Forholdet er av estetisk karakter.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

---

Overflater på innvendige vegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

---

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

---



Tyder

Elektrisk oppvarming – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

---

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i teglstein. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

---

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.



TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Lydersen, Frida | 9578-5999-4-3667771 | 2025-03-30 18:42:06 |
| Utigard, Fabian Kristoffer Elvegård | 9578-5997-4-2649214 | 2025-03-30 18:44:06 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. mar. 2025

Oppdragsnummer
13-0069/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Bentsebrugata 25C, 0469 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bygdøy Allé

**Selgere**
Frida Lydersen, Fabian Utigard

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
8. juli 2022

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 300264
Forsikret i: Frende

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2022: Lagt inn strekktak og spotter, skiftet vask, servantskap, speilskap og dusjhode. Firmaer: Dekor og design strekktak AS SDS elektro AS

**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

**Eventuell kommentar:** Pusset opp i regi av sameiet i 2001 ca.

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

**Eventuell kommentar:** Nye balkonger i 2018

**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, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Skiftet til spotter på bad. Skjema om arbeidet er sendt til takstmann. Firma: SDS elektro AS

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

**Når ble kontrollen utført?** Da det ble installert

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

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

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

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

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

**Eventuell kommentar:** Styret i sameiet har ansvar for dette.



**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?**
Nei

## Feil og mangler

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

**Beskriv:** Sprekk i en flis, men den er tettet igjen. Noe svartsopp nederst i dusjen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Offentlige og private forhold

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

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

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsvurdering ved forrige salg i 2022, og i 2025

**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?**
Nei

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

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

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 13-0069/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Utigard, Fabian Kristoffer Elvegård** | **2025-03-30** | **Lydersen, Frida** | **2025-03-30** |

Identifikasjon

bankID Utigard, Fabian Kristoffer Elvegård

Identifikasjon

bankID Lydersen, Frida

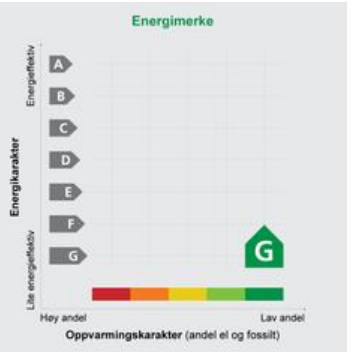
SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Bentsebrugata 25C |
| Postnr | 0469 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | 00023 / 40 |
| Gnr. | 222 |
| Bnr. | 12 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | H0501 |
| Merkenr. | A2022-1387918 |
| Dato | 27.04.2022 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Espen Granmo |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## 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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1937 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 47 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

**Teknisk installasjon**

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |



## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Bentsebrugata 25C
Postnr/Sted: 0469 Oslo
Leilighetsnummer: 40
Bolignr: H0501
Dato: 27.04.2022 14:24:02
Energimerkenummer: A2022-1387918
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Espen Granmo

Gnr: 222
Bnr: 12
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft**

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

**Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 5: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

**Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0069/25 . Vår ref.: 6097-1-40 Dato: 03.04.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | AS Bentsebrugata 25 |
| Organisasjonsnr: | 933350010 |
| Aksjonær: | Lydersen, Frida |
| Medaksjonær: | Utigard, Fabian Kristoffer Elvegård |
| Leilighetsnummer: | 40 |
| Aksjeboenhetsnumer: | 00023 |
| Adresse: | Bentsebrugata 25 C, 0469 OSLO |
| Aksjenummer: | 665 |
| Gnr. | 222 |
| Bnr. | 12 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 565888.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Parkering: Styret tildeler plasser etter venteliste. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldene priser.
Balkongutbygging ferdigstilt våren 2018. Finansiert ved lån i DNB Bank ASA. Lånet er fordelt flatt til de som har balkonger og som ikke betalte balkongene før prosjektet ble satt i gang. Innfrielse av lånet er ikke mulig nå. Lånet kreves inn gjennom kategori balkonglån for de leilighetene som fortsatt har denne forpliktelsen.
Fellesvaskeri: Kjøp og påfyll av betalingskort gjøres hos vaktmester.All informasjon fra styret skjer på e-post. Styret kan nås på e-post adresse bentsebrugt25@styrerommet.no

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Husbanken** |
|---|---|
| Lånenr.: | 11475451 8 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,68% |
| Restsaldo: | 809 442,89 |
| Innfrielsesdato: | 01.04.2027 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 2 |

| **Bank:** | **Dnb Bank Asa** |
|---|---|
| Lånenr.: | 12135820022 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,20% |
| Restsaldo: | 2 518 681,10 |
| Innfrielsesdato: | 31.10.2042 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 4 |

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98207561924 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,60% |
| Restsaldo: | 3 205 804,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2039 |
| Type Rente: | Flytende rente |
| Terminer i året | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

**Fellesutgifter pr mnd:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 819,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Balkonglån | 679,00 | |
| Felleskostnader | 5 140,00 | |

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: | 239,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 12 115,- |
| Annen formue: | 12 500,- |
| Gjeld: | 189 915,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Husbanken** |
|---|---|
| Lånenummer: | 11475451 8 |
| Restsaldo: | 19 536,67 |
| Kapitalkostnader: | 5 174,74 |

| **Bank:** | **Dnb Bank Asa** |
|---|---|
| Lånenummer: | 12135820022 |
| Restsaldo: | 86 858,54 |
| Kapitalkostnader: | 2 045,65 |

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207561924 |
| Restsaldo: | 77 394,66 |
| Kapitalkostnader: | 689,23 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 183 789,87,-, pr. dags dato.

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby S. Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Verdidokument/pantheftelser**:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Henrik Willoch, e-post: bentsebrugt25@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

| | |
|---|---|
| Eierskifte-/transportgebyr | kr 10 043,- |
| Pantenoterings–/urådighetsgebyr | kr 4 150,- |

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6097
AS BENTSEBRUGATA 25

### Velkommen til årsmøte i AS BENTSEBRUGATA 25

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

**Digital avstemning med møte:**
Avstemningen åpner 8. april kl. 21:00 og lukker 13. april kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6097

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 8. april kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 8. april kl. 19:00 , Teams.

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Informasjon om årsmøtet**
Vi minner om muligheten til å delta på videomøte i Teams på den første dagen av årsmøtet, 8.april. Her vil dere kunne stille spørsmål rundt sakene, regnskapet og andre ting dere ønsker å ta opp.
Selve avstemmingen foregår digitalt.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Si opp OBOS-nøkkel abonnement
7. Regler for røyking og grilling på balkong

8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i AS BENTSEBRUGATA 25**



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**

Henrik Willoch er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Solveig Tveter Lunde og Egil Piene er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**
1. Regnskap.pdf

Sak 5
## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025, foreslås satt til kr 85 000, som i fjor.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000.

Sak 6
## Si opp OBOS-nøkkel abonnement

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det foreslås at laget sier opp avtalen vi har med OBOS om OBOS-nøkkel. Vi betaler i dag kr 7680,- pr år for dette abonnementet, men opplever at de fleste beboere ikke bruker tjenesten, men foretrekker å bruke vanlig analog nøkkel. Midlene vi bruker på dette kan med fordel brukes på andre insentiver, som uteområde eller vedlikehold.

**Forslag til vedtak**
OBOS-nøkkel abonnement sies opp.

Sak 7
## Regler for røyking og grilling på balkong

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere om sjenerende og vedvarende røyk fra naboer. Det foreslås derfor at følgende tekst legges til i våre husordensregler vedrørende bruk av balkongene. Bruk av balkongene,



og særlig røyking / grilling, nevnes ikke særskilt i husordensreglene per i dag.

2.2.14 Balkonger
Det må vises hensyn ved røyking på balkongene. Balkongene ligger tett opp mot vinduer til naboer, som gjør at røyk fort vil sige inn i andre leiligheter. Det bes derfor om at røyking på balkonger begrenses, særlig på kveldstid i sommerhalvåret.

Grilling er tillat, men må gjøres forsvarlig og utenfor fastsatt tid for alminnelig nattero. Dette med tanke på brannsikkerhet, og at røyk/lukt kan gå inn i andres leilighet.

**Forslag til vedtak**
Det foreslås at nevnte punkt legges til i lagets husordensregler.

Sak 8
## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Henrik Willoch

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

- Merete Tveit
- Terje Aasmoe Gulowsen

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

- Andreas Daniel Gilbert
- Kristian Haugstvedt Johannessen

## Styrets årsrapport

**ÅRSRAPPORT FOR 2024**

**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

**Styret**

Leder
Henrik Willoch
Bentsebrugata 25 C
2024 – 2025

Styremedlem
Marte Johnsen
Bentsebrugata 25 B
2023 – 2024

Styremedlem
Kristian Haugstvedt Johannessen
Bentsebrugata 25 A
2024 - 2025

Styremedlem
Amanda Mathilde Lind
Bentsebrugata 25 C
2024 – 2025

Styremedlem
Merete Tveit
Bentsebrugata 25 A
2023 – 2025

Varamedlem
Andreas Daniel Gilbert
Bentsebrugata 25 C
2023 – 2025

Varamedlem
Mari Elise Henøen
Bentsebrugata 25 B
2023 – 2025

**Valgkomiteen**
Ingen valgkomite i 2024/2025

**Kontaktinformasjon**

**Styret**

Styret prøver å være så tilgjengelig som mulig, og nås enklest på vår felles epostadresse:
bentsebrugt25@styrerommet.no eller via vibbo.no

**Vibbo**



Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Bentsebrugt 25 A/S**

Aksjeselskapet består av 40 leiligheter knyttet til aksjer.

Bentsebrugt 25 A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933350010, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 12

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bentsebrugt 25 A/S har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hans Petter Urkedal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

- Det ble i 2024 avholdt 11 styremøter
- Det ble avholdt vårdugnad og høstdugnad i 2024. Styret takker for god innsats! Det ble kun innleid container på vårdugnaden, og dette vil også være tilfellet fremover om ikke behovet endrer seg, for å spare kostnader.
- Det er blitt utført inspeksjon av VVS- og fjernvarmeanlegget, og ble ikke funnet noen konkrete mangler. Regelmessig inspeksjon av anlegget ble anbefalt.
- Beskjæring av trær ble utført på våren av Norsk Trefelling AS. Inkludert tre ved sykkelskur (styret koordinerer ytterligere beskjæring av dette i løpet av våren) og trær ved parkeringen.
- Oppfølging og håndtering av løpende henvendelser, naboklager og innkommende forslag.
- Parkeringsplasser er merket opp på nytt. Plassene i svingen mot veien er målt opp på nytt, og parkeringen ble redusert med 1 plass, da det ikke var forsvarlig slik plassene var tegnet opp før. Bilene ble ofte stående for langt ut, spesielt på vinteren, som førte til at f.eks. søppelbil ikke kom forbi.
- 2 parkeringsplasser er blitt leid ut eksternt, til markedspris. Det har vært lite interesse for parkeringsplassene i blokken, så dette er gjort for å øke lagets inntekter og dekke andre kostnader, fremfor at plassene står tomme.
- I forbindelse med renteøkninger de siste årene, har styret vært i dialog med bankene vi har lån med, samt nye banker, i forsøk på å få bedre rentevilkår. Det viser seg derimot at våre lån allerede har bedre vilkår enn gjeldende markedspriser.
- Vi har innhentet nye forsikringstilbud, og vil bytte til en mer gunstig avtale (Gjensidige) om kort tid.
- Bidratt til normal drift av borettslaget ved fakturahåndtering, forsikringssaker, løpende vedlikehold, med mer.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
- Nærmeste fremtid:
- Tagging på hjørnet av blokken vil fjernes i løpet av våren.
- Legge platting og busker på plenen foran blokken.
- HMS runde i blokken, med tanke på brannsikkerhet og elektrisk anlegg, vil utføres første halvdel av året.

- Ting som må vurderes lenger frem i tid:
- Bytte vinduer og balkongdører løpende etterhvert som de krever utskiftning. Ta en vurdering om det er mest lønnsomt å ta alle på en gang eller en og en. Inntil videre vil eventuelle saker på dette håndteres enkeltvis.
- Inspeksjon og evt. fornyelse av taket bør etter hvert vurderes.
- Forbedre isolasjon av rør i kjelleren for å forhindre varmetap / spare fyringsutgifter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 410 342,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 173.500 til forefallende vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 1,1% for renovasjon, 15.8% for vann- og avløp og 5 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser. Total økning i kommunale avgifter for aksjeselskapet er beregnet til ca. 14,5%.

**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.

**Forsikring**

Begrunnelse fra forsikringsselskapet er som følger: Fornyelsesprisen inkluderer bygningsindeks på 8,9%, økt naturskade og andre generelle pris-/vilkårsendringer, i tillegg koster enhver skade mye mer i dag enn tidligere.

**Lån**



Bentsebrugt 25 A/S har lån i DNB, Husbanken og OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Det er også tatt hensyn til at aksjeselskapets likviditet gradvis har blitt mindre de siste årene, og at det må spares noe midler for større kvartalvise/halvårlige regninger, og evt. uforutsette kostnader. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**ÅRSREGNSKAPET**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av boligaksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Arbeidskapital**
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser boligaksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 410.342

---

**Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS BENTSEBRUGATA 25

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til AS BENTSEBRUGATA 25.

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 selskapets 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 selskapet 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.

**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 selskapet 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: YK8DL-ON40V-SEQCF-VIDJ7-N16TU-164NP

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

**AS BENTSEBRUGATA 25**
**ORG.NR. 933 350 010, KUNDENR. 6097**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 607 617 | 2 384 855 | 2 595 000 | 2 899 000 |
| Andre inntekter | 3 | 5 700 | 5 600 | 5 000 | 6 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 613 317** | **2 390 455** | **2 600 000** | **2 905 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -11 985 | -9 870 | -9 870 | -12 000 |
| Styrehonorar | 5 | -85 000 | -70 000 | -70 000 | -85 000 |
| Avskrivninger | 14,15 | -63 777 | -64 200 | -22 000 | -22 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 170 | -7 905 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -116 252 | -110 554 | -116 700 | -122 500 |
| Konsulenthonorar | 7 | -10 650 | -20 753 | -25 000 | -25 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -83 801 | -219 268 | -227 000 | -173 500 |
| Forsikringer | | -168 504 | -155 661 | -171 300 | -202 500 |
| Kommunale avgifter | 9 | -340 506 | -294 229 | -337 200 | -386 000 |
| Energi/fyring | 10 | -389 121 | -450 897 | -410 000 | -410 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -229 919 | -235 415 | -248 000 | -258 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -138 387 | -134 101 | -146 500 | -149 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 647 072** | **-1 772 854** | **-1 793 570** | **-1 856 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **966 245** | **617 602** | **806 430** | **1 049 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 11 135 | 10 829 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -433 085 | -380 020 | -319 000 | -398 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-421 950** | **-369 191** | **-319 000** | **-398 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **544 295** | **248 411** | **487 430** | **651 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 544 293 | 248 411 | | |



**AS BENTSEBRUGATA 25**
**ORG.NR. 933 350 010, KUNDENR. 6097**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 14 | 4 147 434 | 4 189 327 |
| Tomt | | 29 475 | 29 475 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 109 421 | 131 305 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **4 286 330** | **4 350 107** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 18 296 | 48 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 57 480 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 192 193 | 360 434 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 268 466 | 259 101 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **536 435** | **619 584** |
| **SUM EIENDELER** | | **4 822 765** | **4 969 691** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Aksjekapital | 16 | 100 000 | 100 000 |
| Udekket tap | 17 | -2 182 288 | -2 726 581 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-2 082 288** | **-2 626 581** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 6 778 960 | 7 380 331 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **6 778 960** | **7 380 331** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 55 708 | 54 741 |
| Leverandørgjeld | | 56 517 | 89 635 |
| Påløpte renter | | 13 868 | 71 564 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **126 093** | **215 940** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4 822 765** | **4 969 691** |
| | | | |
| Pantstillelse | 19 | 15 535 000 | 15 535 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 07.03.2025
Styret i AS Bentsebrugata 25

*Henrik Willoch /s/* *Amanda Mathilde Lind /s/*

*Kristian Haugstvedt Johannessen /s/* *Merete Tveit /s/*

**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 | 2 301 480 |
| Balkonglån | 214 600 |
| Parkeringsleie | 85 860 |
| Eiendomsskatt | 5 676 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 607 617** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Vaskekort | 5 700 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **5 700** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -11 985 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-11 985** |

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



**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.

**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 | -10 650 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-10 650** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -30 679 |
| Drift/vedlikehold VVS | -24 147 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -23 706 |
| Kostnader dugnader | -5 270 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-83 801** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -5 679 |
| Vann- og avløpsavgift | -204 335 |
| Renovasjonsavgift | -130 492 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-340 506** |

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -8 945 |
| Fjernvarme | -380 175 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-389 121** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -8 455 |
| Renhold ved firmaer | -77 596 |
| Gressklipping | -38 075 |
| Andre fremmede tjenester | -8 724 |
| Trykksaker | -1 526 |
| Andre kontorkostnader | -504 |
| Bankgebyr | -2 904 |
| Øreavrunding | -2 |
| Velferdskostnader | -600 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-138 387** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av kontoer i OBOS-banken | 10 666 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 469 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **11 135** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i DNB | -218 517 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -160 461 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -54 108 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-433 085** |

**NOTE: 14**
**BYGNINGER**

| | | |
|---|---|---|
| Tilgang 1988 | 4 311 644 | |
| Avskrevet tidligere | -122 317 | |
| Avskrevet i år | -41 893 | |
| **SUM BYGNINGER** | | **4 147 434** |

Gnr.222/bnr.12 M. flere

**NOTE: 15**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Sykkelbod | | |
| Tilgang 2020 | 218 840 | |
| Avskrevet tidligere | -87 536 | |
| Avskrevet i år | -21 884 | |
| | | 109 420 |
| **Fyrkjele** | | |
| Tilgang 2019 | 181 718 | |
| Avskrevet tidligere | -181 717 | |
| | | 1 |
| **Vaskemaskin** | | |
| Tilgang 2018 | 64 058 | |
| Avskrevet tidligere | -64 057 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **109 421** |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-63 777** |

**NOTE: 16**
**AKSJEKAPITAL**
Aksjekapitalen er på kr 100 000, fordelt på 100 aksjer à kr 1 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.



**NOTE: 17**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 18**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Husbanken | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2002 | -6 035 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 4 665 128 | |
| Nedbetalt i år | 369 321 | |
| | | -1 000 551 |
| Dnb Bank Asa | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2018 | -3 190 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 555 376 | |
| Nedbetalt i år | 95 529 | |
| | | -2 539 096 |
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,60 %. Løpetiden er 23 år. | | |
| Opprinnelig 2016 | -4 461 171 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 085 336 | |
| Nedbetalt i år | 136 522 | |
| | | -3 239 313 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-6 778 960** |

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

| | |
|---|---|
| Pantelån | 6 778 960 |
| **TOTALT** | **6 778 960** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 4 147 434 |
| Tomt | 29 475 |
| **TOTALT** | **4 176 909** |

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.25
**Selskapsnummer:** 6097 **Selskapsnavn:** AS BENTSEBRUGATA 25

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____



## Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Henrik Willoch er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Solveig Tveter Lunde og Egil Piene er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 85 000.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 6 Si opp OBOS-nøkkel abonnement**

OBOS-nøkkel abonnement sies opp.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Regler for røyking og grilling på balkong**

Det foreslås at nevnte punkt legges til i lagets husordensregler.

☐ For

☐ Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Henrik Willoch

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Merete Tveit

☐ Terje Aasmoe Gulowsen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Andreas Daniel Gilbert

☐ Kristian Haugstvedt Johannessen



OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 6097
AS BENTSEBRUGATA 25

### Velkommen til generalforsamling i AS BENTSEBRUGATA 25

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 11. november kl. 09:00 og lukker 14. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6097

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på generalforsamlingen?**

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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

**Avstemning for erstatning av styremedlem og varamedlem**
Styremedlem Marte Johnsen skal flytte fra Bentsebrugata 25 og ønsker derfor å trekke seg fra styret så snart som mulig.

Varamedlem Mari Elise Henøen flyttet tidligere i høst og ønsker å trekke seg som vara.

Det er derfor behov for å erstatte ett ordinært styremedlem og ett varamedlem. Styret har forslag til to nye kandidater som du kan stemme på. Se sak 4 i sakslisten.

**Saker til behandling**
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i AS BENTSEBRUGATA 25**

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.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår styreleder Henrik Willoch som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Henrik Willoch velges som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Solveig Tveter Lunde og Elin Pettersen som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Solveig Tveter Lunde og Elin Pettersen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Marte Johnsen skal flytte fra Bentsebrugata 25 og ønsker derfor å trekke seg fra styret så snart som mulig.

Varamedlem Mari Elise Henøen flyttet tidligere i høst og ønsker å trekke seg som vara.

Det er derfor behov for å erstatte ett ordinært styremedlem og ett varamedlem.

**Innstilling**

Styret foreslår at Kristian Haugstvedt Johannessen går inn som ordinært styremedlem. Kristian har sagt seg villig til å steppe inn som ordinært styremedlem ut denne perioden, som vil si frem til vårens generalforsamling.

Styret foreslår at Morten Haugland Bremnes går inn som varamedlem. Morten har meldt at han kan steppe inn som vara.

Styret varsler forretningsfører om endringene for de nevnte vervene så snart det er vedtatt, og nytt styremedlem og varamedlem vil deretter tre inn så snart det formelt er endret i systemene våre.

### Roller og kandidater

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

- Kristian Haugstvedt Johanessen

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

- Morten Haugland Bremnes

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 11.11.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.11.24
**Selskapsnummer:** 6097 **Selskapsnavn:** AS BENTSEBRUGATA 25

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Henrik Willoch velges som møteleder.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Solveig Tveter Lunde og Elin Pettersen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot



**Sak 4 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- ☐ Kristian Haugstvedt Johanessen

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

- ☐ Morten Haugland Bremnes

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 6097
Bentsebrugt 25 A/S

### Velkommen til generalforsamling i Bentsebrugt 25 A/S

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 1. august kl. 09:00 og lukker 4. august kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6097

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på generalforsamlingen?**

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Endre vedtektene punkt 1-1 Formål

Med vennlig hilsen,
**Styret i Bentsebrugt 25 A/S**

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 generalforsamlingen velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Henrik Willoch velges som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Egil Falch Piene og Solveig Tveter Lunde velges som protokollvitner.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Endre vedtektene punkt 1-1 Formål

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)



I Brønnøysundregisteret har boligaksjeselskapet regiistrert at vedtektsfestet formål og Aktivitet/bransje er: *Innkjøp av tomt nr. 3 på matr.nr. 167 B til Maridalsveien, Oslo, for bebyggelse og drift av samme.*

Dette en en tekst som stod i tidligere vedtekter, og er ikke korrekt opp mot det som er Boliogaksjeselskapets formål. For å endre dette i Brønnøysundregisteret kreves det at generalforsamling vedtar endring i vedtektene. Det foreslås derfor at vedtektene endres til:

**1-1 Formål**

Bentsebrugaten 25 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Når dette er vedtatt oppdateres Vedtektsfestet formål og Aktivitet/bransje i Brønnøysundregisteret.

**Forslag til vedtak**

Vedtektenes punkt 1-1 endres til: 1-1 Formål - Bentsebrugaten 25 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 1.08.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.08.24
**Selskapsnummer:** 6097 **Selskapsnavn:** Bentsebrugt 25 A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Henrik Willoch velges som møteleder.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Egil Falch Piene og Solveig Tveter Lunde velges som protokollvitner.

- ☐ For
- ☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot



**Sak 4 Endre vedtektene punkt 1-1 Formål**

Vedtektenes punkt 1-1 endres til: 1-1 Formål - Bentsebrugaten 25 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

- ☐ For
- ☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for AS BENTSEBRUGATA 25

**Organisasjonsnummer**: 933350010
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. november kl. 09:00 til 14. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

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.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår styreleder Henrik Willoch som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Henrik Willoch velges som møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår Solveig Tveter Lunde og Elin Pettersen som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Solveig Tveter Lunde og Elin Pettersen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**



Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Marte Johnsen skal flytte fra Bentsebrugata 25 og ønsker derfor å trekke seg fra styret så snart som mulig.

Varamedlem Mari Elise Henøen flyttet tidligere i høst og ønsker å trekke seg som vara.

Det er derfor behov for å erstatte ett ordinært styremedlem og ett varamedlem.

**Innstilling**
Styret foreslår at Kristian Haugstvedt Johannessen går inn som ordinært styremedlem. Kristian har sagt seg villig til å steppe inn som ordinært styremedlem ut denne perioden, som vil si frem til vårens generalforsamling.

Styret foreslår at Morten Haugland Bremnes går inn som varamedlem. Morten har meldt at han kan steppe inn som vara.

Styret varsler forretningsfører om endringene for de nevnte vervene så snart det er vedtatt, og nytt styremedlem og varamedlem vil deretter tre inn så snart det formelt er endret i systemene våre.

**Styremedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Kristian Haugstvedt Johanessen (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristian Haugstvedt Johanessen

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Morten Haugland Bremnes (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Haugland Bremnes

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557531845586

## Dokument

**6097 Bentsebrugt 25 AS - 14.11.2024 Protokoll Ekstraordinær**
Hoveddokument
2 sider
*Initiert på 2024-11-15 14:09:10 CET (+0100) av Sven-Robby S. Dierkes (SSD)*
*Ferdigstilt den 2024-11-15 18:09:06 CET (+0100)*

## Initiativtaker

**Sven-Robby S. Dierkes (SSD)**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

## Underskriverne

**Henrik Willoch (HW)**

*Signert 2024-11-15 16:24:16 CET (+0100)*

**Solveig Tveter Lunde (STL)**

*Signert 2024-11-15 18:09:06 CET (+0100)*

**Elin Pettersen (EP)**

*Signert 2024-11-15 14:20:52 CET (+0100)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

## Protokoll til ekstraordinær generalforsamling 2024 for Bentsebrugt 25 A/S

**Organisasjonsnummer**: 933350010
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. august kl. 09:00 til 4. august kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på møtet:

### 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Henrik Willoch velges som møteleder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak:**
Egil Falch Piene og Solveig Tveter Lunde velges som protokollvitner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Endre vedtektene punkt 1-1 Formål



I Brønnøysundregisteret har boligaksjeselskapet regiistrert at vedtektsfestet formål og Aktivitet/bransje er:
*Innkjøp av tomt nr. 3 på matr.nr. 167 B til Maridalsveien, Oslo, for bebyggelse og drift av samme.*

Dette en en tekst som stod i tidligere vedtekter, og er ikke korrekt opp mot det som er Boliogaksjeselskapets formål. For å endre dette i Brønnøysundregisteret kreves det at generalforsamling vedtar endring i vedtektene. Det foreslås derfor at vedtektene endres til:

**1-1 Formål**

Bentsebrugaten 25 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Når dette er vedtatt oppdateres Vedtektsfestet formål og Aktivitet/bransje i Brønnøysundregisteret.

**Forslag til vedtak:**
Vedtektenes punkt 1-1 endres til: 1-1 Formål - Bentsebrugaten 25 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557524287856

## Dokument

**6097 Bentsebrugt 25 AS - 04.08.2024 Protokoll Ekstraordinær**
Hoveddokument
2 sider
*Initiert på 2024-08-12 13:32:42 CEST (+0200) av Sven-Robby S. Dierkes (SSD)*
*Ferdigstilt den 2024-08-13 18:40:57 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

**Sven-Robby S. Dierkes (SSD)**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

## Underskriverne

**Henrik Willoch (HW)**

*Signert 2024-08-12 17:03:29 CEST (+0200)*

**Egil Falch Piene (EFP)**

*Signert 2024-08-13 18:40:57 CEST (+0200)*

**Solveig Tveter Lunde (STL)**

*Signert 2024-08-12 13:33:17 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

## Protokoll til årsmøte 2024 for Bentsebrugt 25 A/S

**Organisasjonsnummer**: 933350010
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. april kl. 09:00 til 26. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Ane Heimsjø velges som møteleder.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak:**
Egil Falch Piene og Solveig Tveter Lunde velges som protokollvitner.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Årsrapport



Gjennomgang av årsrapporten for 2023

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

**Forslag til vedtak:**
Årsrapporten godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. 248.411 overføres til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 6. Endring i vedtekter

Endring i ordlyd i noen punkter av vedtektene til selskapet.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår å endre ordlyden i to punkter i vedtektene. Dette er endringer vi ønsker å gjøre for å tydeliggjøre betydningen av de aktuelle punktene og unngå misforståelser i fremtiden. Vi foreslår å legge til/endre til det som er markert i fet skrift i punktene nedenfor.

2. Aksjekapital og aksjeeiere
2-1 Aksjer og aksjeeiere
(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter. **Forslag til endring: Vedtektene til boligaksjeselskapet skal til enhver tid være tilgjengelig i selskapets digitale løsninger.**

4. Vedlikehold
4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, **radiatorer inklusive rør frem til felles rør som går gjennom boligen**, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

**Forslag til vedtak:**

Endre ordlyd i to punkter av vedtektene, som beskrevet over under "Styrets innstilling".

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 85.000.

**Styrets innstilling**
Styrehonoraret har vært uendret siden 2019 og har siden da vært pålydende kr. 70 000, og så vidt vi er kjent med vært fordelt i følgende brøk: 50% til styreleder og 50% fordelt på de tre resterende ordinære styremedlemmer.

- Vi var i den uheldige situasjon at samtlige styremedlemmer for denne perioden var ferske i styret, og det har derfor krevd mye tid å sette seg inn i nødvendig historikk og få god nok oversikt til forsvarlig drift.
- Det har vært flere hendelser i vinter som har krevd ekstra innsats fra styret for å håndtere, utover styrets oppgaver knyttet til ordinær drift av boligaksjeselskapet. Det har blant annet vært vannlekkasjer både hos beboere og i fellesarealer i kjeller med påfølgende kompliserte forsikringssaker, store snømengder med hyppig behov for snømåking og påfølgende manglende søppeltømming fra kommunen over en lengre periode. Det har også tidvis vært høyt trykk i henvendelser fra beboere.
- Det har vært høy inflasjon de siste årene og styrehonoraret har ikke blitt prisjustert siden 2019.
- Det har vært utfordrende å rekruttere nye styremedlemmer, og styreleder ble med et nødskrik rekruttert i fjor slik at vi unngikk å leie inn ekstern styreleder - noe som ville ha økt kostnadene betraktelig.

Sett i lys av ovennevnte faktorer foreslås det å sette samlet styrehonorar til kr. 85 000,- for å kompensere noe mer for medgått tid.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 85.000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder (1 år)
- Ett styremedlem (2 år)
- To varamedlemmer (1 år)

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Henrik Willoch (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Willoch

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Amanda Mathilde Lind (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amanda Mathilde Lind

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Andreas Gilbert (22 stemmer)
Mari Elise Henøen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Andreas Gilbert
Mari Elise Henøen


Transaksjon 09222115557516373330 Signert AH, EFP, STL

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516373330

## Dokument

**6097 Bentsebrugt 25 AS - 26.04.2024 Protokoll Ordinær**
Hoveddokument
4 sider
*Initiert på 2024-04-29 12:03:42 CEST (+0200) av*
*Sven-Robby S. Dierkes (SSD)*
*Ferdigstilt den 2024-04-30 13:35:26 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

**Sven-Robby S. Dierkes (SSD)**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505

## Underskriverne

**Ane Helmsjø (AH)**

*Signert 2024-04-29 12:14:29 CEST (+0200)*

**Egil Falch Plene (EFP)**

*Signert 2024-04-30 13:35:26 CEST (+0200)*

**Solveig Tveter Lunde (STL)**

*Signert 2024-04-29 12:12:10 CEST (+0200)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

# Ordensregler for Bentsebrugata 25 AS

Bentsebrugata 25 AS er et aksjelag bestående av 40 leiligheter fordelt på 3 oppganger. Ordensreglene kommer i tillegg til aksjeloven, kapittel 5 i borettslagsloven og de til enhver tids gjeldende vedtekter. Ordensreglene er vedtatt i generalforsamling og er til enhver tid gjeldende for alle beboere i aksjelaget.





INNHOLDSFORTEGNELSE


1. INNLEDNING ..... 3
2. ALMINNELIGE BESTEMMELSER ..... 3
2.1 FELLESOMRÅDER ..... 3
2.2 LEILIGHETER ..... 3
2.2.1 EKSTERIØR/FASADE (FELLESANSVAR) ..... 3
2.2.2 INTERIØR (SÆRANSVAR) ..... 4
2.2.3 ELEKTRISK ..... 4
2.2.4 VANN OG AVLØP ..... 4
2.2.5 VENTILASJON BAD/KJØKKEN ..... 4
2.2.6 RADIATOR/VARMEANLEGG ..... 4
2.2.7 PORTTELEFON OG DØRKLOKKE ..... 5
2.2.8 BRANNVARSLER OG SLUKKER ..... 5
2.2.9 GULV ..... 5
2.2.10 VEGGER ..... 5
2.2.11 MEMBRANER OG FUGER PÅ BADET ..... 5
2.2.12 VINDUER ..... 5
2.2.13 ENTRÉDØRER ..... 5
2.3 LÅSSYSTEM ..... 5
2.4 KJELLERBODER ..... 6
3. RO I LEILIGHETEN ..... 6
4. DYREHOLD ..... 6
4.1 BEBOERE SOM HAR DYR ..... 6
5. FELLESVASKERI ..... 6
6. KJØRING OG PARKERING ..... 7
7. BRUKSOVERLATING ..... 7
8. INFORMASJON FRA STYRET ..... 7
9. DIVERSE ..... 7
10. ENDRINGER OG TOLKNINGER ..... 7

# 1. INNLEDNING

Bentsebrugata 25 AS er et boligaksjeselskap hvor aksjonærene i fellesskap eier gården. Beboerne er ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at gårdsselskapets omdømme er det beste.

Selskapet ledes av et styre valgt av den årlige generalforsamlingen, og forretningsførselen utøves eksternt av forretningsfører på kontrakt.

Alle beboere er ansvarlige for at ordensreglene blir fulgt. Betrakt ikke ordensreglene bare som en rekke forpliktelser, men vær oppmerksom på at de også skal sikre deg ro og hygge i ditt hjem.

# 2. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

## 2.1 FELLESOMRÅDER

- Sett ikke fra deg barnevogner, ski, kjelker, sykler etc. i oppgangene uten tillatelse fra styret. Klager på plassering av barnevogner og lignende skal sendes skriftlig til styret.
- Vinduer, trappeoppganger og balkongrekkverk må ikke brukes til lufting og tørking av tøy, sengeklær og tepper.
- Flaggstenger, markiser, skilt etc. må ikke settes opp uten godkjenning av styret.
- Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Det er ikke tillatt å bruke bart lys i kjeller eller på loft.
- Inngangsdørene skal kun åpnes til besøkende. Ikke for reklame og salg ved dørene. Dette for å forhindre at uvedkommende slipper inn i oppgangene. I kuldeperioder kan dørpumpene bli trege, beboerne bes påse at dørene går i lås. Dette er en sikkerhet vi har for å unngå uønskede personer i oppgangene.
- Ingen må uten foregående styregodkjenning foreta justeringer eller forandringer på gårdens fellesanlegg.
- Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein, snus, sigarettsneiper og lignende på lagets område.
- Bilvask med hageslangen foran inngangene er ikke tillatt.
- Søppel må være så tørt som mulig. Søppelposer må knytes godt igjen. Det forventes at beboerne følger normal kildesortering i henhold til Oslo Kommune.
- Det er forbudt å hensette søppel og eiendeler i fellesområder og utenfor søppelskuret.
- Alt avfall fra oppussingsprosjekter som overskrider en normal husholdsmengde skal transporteres bort av den enkelt beboer, eller oppbevares i egen bod inntil felles skrotkontainer settes opp, normalt én gang hver vår.
- Trappevask besørges av et vaskefirma.

## 2.2 LEILIGHETER

### 2.2.1 EKSTERIØR/FASADE (FELLESANSVAR)

Bygningens tak, yttervegger, ytterdører, vinduer og balkonger regnes som fasaden. Uterealer inkludert hageanlegg, skur og parkeringsplasser omfattes av vedlikeholdsansvaret gården bærer for eksteriør og infrastruktur.

Som aksjeeier er alle pliktig i det man kjøper en aksje, til via vår faste husleie å bidra økonomisk til vedlikehold og utbedring av skader som omfatter alle deler av eiendommen til gården. Det er styrets oppgave og plikt å følge med forfall, utrede behov, planlegge og organisere utbedringstiltak.





### 2.2.2 INTERIØR (SÆRANSVAR)

Aksjeeier er vedlikeholdsmessig ansvarlig for leilighetens tilstand. Dvs. dette ansvaret overdras ikke til dem man evt. har framleie til. Alt innenfor entrédøren i leiligheten betraktes generelt som aksjeeiers ansvar å vedlikeholde, med begrensning mot det vi kan kalle fellesanlegg og infrastruktur. Ved f.eks. vannlekkasjer kan aksjeeier bli gjort erstatningspliktig for skader.

Blir egne større forandringsarbeider i leiligheter iverksatt uten at det er søkt eller gitt tillatelse, svarer aksjeeier for alle kostnader forbundet med reparasjon av oppståtte skader.

### 2.2.3 ELEKTRISK

Utbedring eller endringer av det faste elektriske anlegget må bare utføres av kyndig person, dvs. elektriker. Gården er kun vedlikeholdsmessig ansvarlig for kostnader i hovedfordeling av strøm inn til den enkelte leilighets sikringsskap.

### 2.2.4 VANN OG AVLØP

Utbedring av feil og evt. påkobling av vannrør skal bare utføres av kyndig personell, dvs. rørlegger. Vannlåser i gulvsluk på bad bør renses minimum en gang pr år. Kostnader ved feil eller mangler på hovedstamme for vann og avløp dekkes av gården, mens røropplegg som strekker seg fra stammen er aksjeeiers kostnadsansvar.

Kostnader forbundet med oppstaking av tette avløp forårsaket av ubetenksomhet om hva man kaster i toalettet, vil bli rettet til aksjeeier som forvoldte årsaken.

### 2.2.5 VENTILASJON BAD/KJØKKEN

Alle leiligheter har egen ventilasjonssjakt i både bad og på kjøkken. Det er ikke anbefalt å montere elektriske vifteavtrekk i disse kanaler. Det er forskriftsmessig ikke tillatt å tilknytte komfyrvifte til avtrekkskanalen i kjøkkenet.

Andre ventiler på yttervegger på kjøkken (eller mellom vindu og radiator i noen rom) bør beholdes i intakt funksjon. Dvs. de skal ikke permanent tettes igjen ved oppussing (unntak er ventiler i yttervegg ned mot gulvet i kjøkken da disse regnes som mindre nyttige i moderne kjøkken hvor de gamle høyskapene er fjernet/flyttet). Det er generelt tillatt uten søknad å skifte til nye stengeluker over ventilene.

### 2.2.6 RADIATOR/VARMEANLEGG

Varmeanlegget består av både aldrende og nye komponenter, mens dets funksjon ikke er vesentlig endret. Dvs. at nye komponenter må tilpasses anleggets historiske driftstype.

*- Hva skal jeg si til rørleggeren når jeg skal skifte ut en radiator?*

Sentralfyren beskrives som et lavtrykksanlegg (< 5 bar), med lav gjennomstrømningshastighet og lav temperatur. Det betyr at man skal ha en ny radiator med ca. det samme overflateareal som den gamle radiator hadde. Dette kan beregnes ut ifra tabeller hos kyndige rørleggere.

Det er spesielt viktig å ikke redusere vanngjennomstrømningen ved å montere for tynne rør til og fra den nye radiatoren. Disse skal minimum ha en ytterdiameter på 15mm. (Opprinnelige rør til radiatorene er 3/4" tykke, men disse monteres ikke lengre). Det skal ved skifte av radiatorrør alltid monteres inn egne stengekraner, såkalte "Balufix" (både på tur- og retur rørkurs).

Termostatkraner anbefales montert, men kan ha begrenset funksjon der de kommer i posisjon rett under kulderas av kald luft fra vindu. De vil uansett ha en god regulering og dermed energibesparelse når dagtemperaturen er høy (vår og høst).

### 2.2.7 PORTTELEFON OG DØRKLOKKE

Dørcallingapparatet i leilighetene kan byttes av kyndig person/autorisert installatør. Aksjeeier har ansvar for vedlikehold og at begge installasjoner er i funksjonell stand ved salg/overdragelse av leilighet. Feil på eget callingapparat SKAL meldes til styret da det kan påvirke funksjonen til de andre i oppgangen. Slitasje/skader på callingapparat er aksjeeiers ansvar og utbedringsplikt. Feil eller mangler på fellesanlegg dekkes av gården.

### 2.2.8 BRANNVARSLER OG SLUKKER

Alle leiligheter skal ha minst én fungerende røykvarsler hengende i entreens tak. Brannvarslere er montert på kjeller og loft, samt i oppganger.

Alle leiligheter skal ha et pulverapparat lett tilgjengelig. Brannslukkere er plassert ved inngang til loft, kjellernedgang og utenfor fyrrommet i kjelleren.

Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### 2.2.9 GULV

Ved legging av nytt "flytende" gulvdekke, som parkett eller parkettlaminat, anbefales det pga. trinnstøy ned til naboen under, at et støyreduserende underlag legges under gulvdekket.

### 2.2.10 VEGGER

Lettvegger i tre/gips kan settes opp/tas ned etter egne ønsker. Bærende vegger (som holder huset oppe) må ikke forandres eller på andre måter svekkes.

### 2.2.11 MEMBRANER OG FUGER PÅ BADET

Under støpen på badegulvet er det lagt en heldekkende tolags 1,5 mm membran, hvor det eneste hull i dette er ved sluket. Dette er vår aller beste forsikring for lekkasjer gjennom etasjeskiller. Der er derfor IKKE tillatt å borre i badegulvet eller på de nederste 15 cm av baderomsveggene.

### 2.2.12 VINDUER

Utskiftning kan bare skje etter søknad til styre. Punktering eller sprekk i vinduer dekkes av gården hvis beboer er uten skyld i skaden. Utvendig vedlikehold av karmer dekkes av gården mens eventuell pussing og maling av karmer inne dekkes av aksjeeier.

### 2.2.13 ENTRÉDØRER

Beboere som selv ønsker å bytte til ny entrédør, må søke om dette til styret på forhånd. (Dette fordi dørens utseende spiller en stor rolle for oppgangens utseende). Nye dører skal minimum holde "G30 standard" for brannsikkerhet.

## 2.3 LÅSSYSTEM

Dørene til kjellernedgangene, trappeoppgangene, loft, sykkelrom og sykkelboder har samme systemnøkkel. Nye nøkler kan bestilles fra styret.





## 2.4 KJELLERBODER

Hver leilighet har 1 kjellerbod og 1 loftsbod.

Oppbevaring av brannfarlige kjemikalier og matvarer som ikke er i glass, hermetikk eller bokser i bod er forbudt.

# 3. RO I LEILIGHETEN

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 22.00 og 06.00 søndag til torsdag og mellom 24.00 til 08.00 fredag og lørdag. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks. radio, TV eller stereoanlegg.

Vaskemaskin skal ikke være i bruk mellom klokken 22.00 og 08.00.

Musikkøvelse, snekring, banking eller annet som kan sjenere er ikke tillatt på søndag og helligdager, lørdager etter kl.18.00 og på hverdager etter kl.22.00.

Ved oppussing, husk å henge opp et nabovarsel i oppgangen om du skal støye mye eller utføre inngrep som kan sjenere noen av naboene dine (forventet varighet er fint å ta med).

Et uttrykk for godt naboskap er at en varsler de nærmeste naboer hvis en skal ha en festlig sammenkomst som nødvendigvis medfører mer støy enn alminnelig.

# 4. DYREHOLD

Dyrehold må ikke holdes uten samtykke fra styret og under forutsetning av at andre beboere ikke sjeneres.

## 4.1 BEBOERE SOM HAR DYR

Beboere som har dyr, forplikter seg til å følge følgende bestemmelser:

- Ingen dyr har lov til å gå løs innenfor borettslagets område (dette gjelder ikke katter)
- Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementene etter dyret.
- Eieren er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.
- Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet generer naboer ved lukt, bråk eller annet, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten.

I tvisttilfeller avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.

# 5. FELLESVASKERI

Alle beboere har adgang til sameiets fellesvaskeri. Maskinene styres av kortautomaten i kjellergangen og kan benyttes i tidsrommet 08.00 – 22.00 alle dager. Oppdages det feil på utstyret så meldes det til styret.

For å holde orden og unngå besvær for neste bruker (din nabo) skal vaskerommet ryddes etter bruk. Forlat rommet slik du selv ønsker å finne det!

## 6. KJØRING OG PARKERING

All parkering på gårdens uteareal skal skje innenfor de oppmerkede felter. Parkeringsplassene leies ut og tildeles ved behov etter egne regler. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg.

Av hensyn til beboere/naboer i lavere etasjer og alminnelig framkommelighet, er verken innkjøring eller parkering utenfor oppgangene tillatt.

Feilparkerte kjøretøy kan uten varsel bli tauet bort etter gjeldende prosedyrer.

Kjøring til dørene tillates ved syketransport, inn-/utflytting og vareleveranser hvor varens form/vekt gjør dette hensiktsmessig. Ved slik parkering plikter det sjåføren/bileier å sørge for at oppholdet blir kortest mulig og at bilen ikke blir stående på tomgang.

## 7. BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating av bolig skal godkjennes av styret, og bruker må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Søknadsskjema fås hos forretningsfører.

Ved bruksoverlating overtar leietaker aksjeeiers plikter til å overholde ordensreglene. Eier plikter å informere leietaker om disse. Eier frasier seg dog ikke sitt ansvar.

Aksjelaget kan avbryte en bruksoverlating ved mislighold av vedtekter/ordensregler/leiekontrakt.

## 8. INFORMASJON FRA STYRET

Informasjon fra styret til beboerne sendes på e-post. Styret vil orientere så ofte de finner det nødvendig, og har saker av allmenn interesse.

Beboere er forpliktet til å holde styret og forretningsfører orientert om sin gjeldene kontaktinformasjon.

## 9. DIVERSE

Alle saker som ønskes behandlet av styret må inngis skriftlig. Muntlige klager/henvendelser blir ikke behandlet. Det samme gjelder anonyme henvendelser.

Eventuelle klager overfor nabo for brudd på ordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden, bør fortrinnsvis rettes direkte til naboen selv. Hvis dette ikke hjelper, kan styret kontaktes.

Aksjelaget skal gjennomføre alminnelig dugnad, der det utføres alminnelig vedlikehold av fellesarealer. Styret kan utover dette innkalle beboerne til dugnad på enkelte prosjekter (utvendig vedlikehold, opparbeiding av fellesgoder osv.)

## 10. ENDRINGER OG TOLKNINGER

Endringer av ordensreglene kan bare foretas av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Ved tvister tolkes ordensreglene av lagets styre. Tolkningen kan ankes til generalforsamlingen.

Ordensreglene trer i kraft med umiddelbar virkning.

- Vedtatt på generalforsamling 22.05.2017 -

# Vedtekter

for Bentsebrugaten 25 boligaksjeselskap, org nr 933.350.010.

Endret 4. mars 1987
Senere endret i generalforsamling den, 23.03.1995, 18.03.1997, 31.05.2001, 25.03.2004, 08.08.2006, 09.04.2014, 26.04.2024 og 04.08.2024

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Bentsebrugaten 25 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Selskapet eier Bentsebrugaten 25 som har gårdsnummer 222 og bruksnummer 12 i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Aksjekapital og aksjeeierer

**2-1 Aksjer og aksjeeiere**
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.000 fordelt på 1.000 aksjer á kr 100.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

*(3)* Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Vedtektene til boligaksjeselskapet skal til enhver tid være tilgjengelig i selskapets digitale løsninger.

**2-2 Sameie i aksjer**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

**2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier**
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. De øvrige aksjeeierne har ingen forkjøpsrett.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

(5) Når salg av leilighet planlegges, skal det, før taksering meldes fra til styret for obligatorisk tilstandskontroll av leilighetens infrastruktur. Kontroll skjer etter sjekkliste i vedlegg E til selskapets ordensregler. Dette for å unngå at selskapet belastes med kostnader for utbedring av mangler og skader som har oppstått før aksje er solgt eller overdratt til ny person. Tilstandskontrollen er





en sak mellom aksjeeier/selger og styret, og behøver ikke opplyses i en takst forut for salg.

## 3. Borett og bruksoverlating

**3-1 Boretten**
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**3-2 Bruksoverlating**
(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet. Aksjeeier plikter å holde styret og forretningsfører informert om sin adresse.

(5) Selskapet kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av aksjeeier. Beløpet skal innbetales senest to uker etter godkjent søknad.

## 4. Vedlikehold

**4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, radiatorer inklusive rør frem til felles rør som går gjennom boligen, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Aksjeeier skal konsultere styret før vedlikehold/oppussing som påvirker infrastrukturen i bygget med spesiell vekt på bærende konstruksjoner, fasade, herunder vinduer, ytterdør og ventiler, våtrom og sanitæranlegg samt rør og varmeanlegg. Se også vedlegg D i Husordensreglene for rettledning.

**4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

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

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

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

## 5. Pålegg om salg og fravikelse

**5-1 Mislighold**
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.





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

**5-3 Fravikelse**
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**6-2 Selskapets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Styret og dets vedtak

**7-1 Styret**
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Styre- og varamedlemmer velges for 2 år av gangen med unntak av styreleder som velges for ett år. 1 (2) styremedlemmer med 2 varamedlemmer er på valg hvert år, første gang ved loddtrekning.

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

**7-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

**7-3 Styrets vedtak**
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

**7-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

## 8. Generalforsamlingen

**8-1 Myndighet**
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

**8-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 15. april.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

**8-3 Innkalling til generalforsamling**
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

**8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**8-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**8-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver aksjeeier har én stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

**8-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 9. Inhabilitet og mindretallsvern

**9-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.





**9-2 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

## 10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

**10-1 Vedtektsendringer**
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

**10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

**10-3 Oppløsning**
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

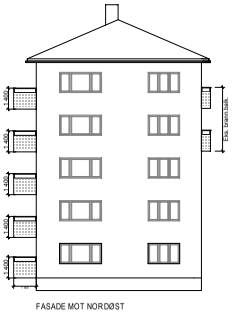
## Pkt 11. Elektronisk kommunikasjon

1. All informasjon til aksjonær/eier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte eier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

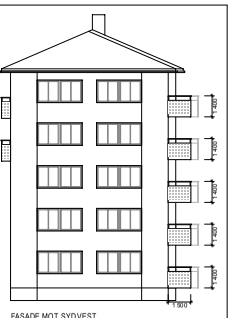
2. Den enkelte aksjonær/eier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.



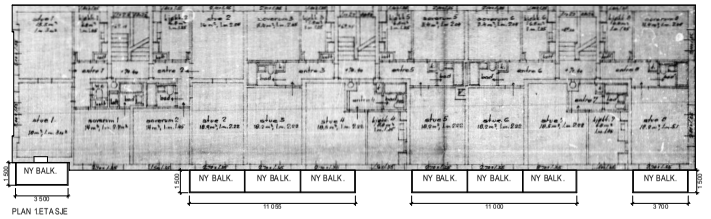

FASADE MOT SYDØST



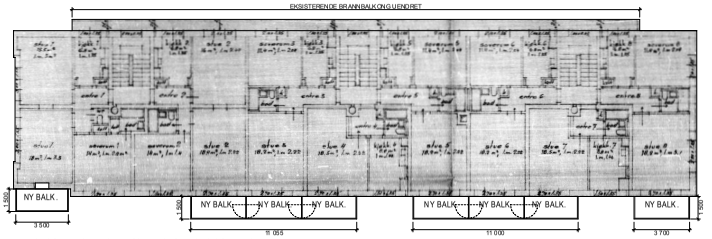
FASADE MOT NORDØST



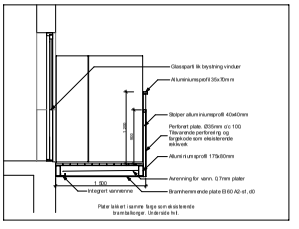

FASADE MOT SYDVEST



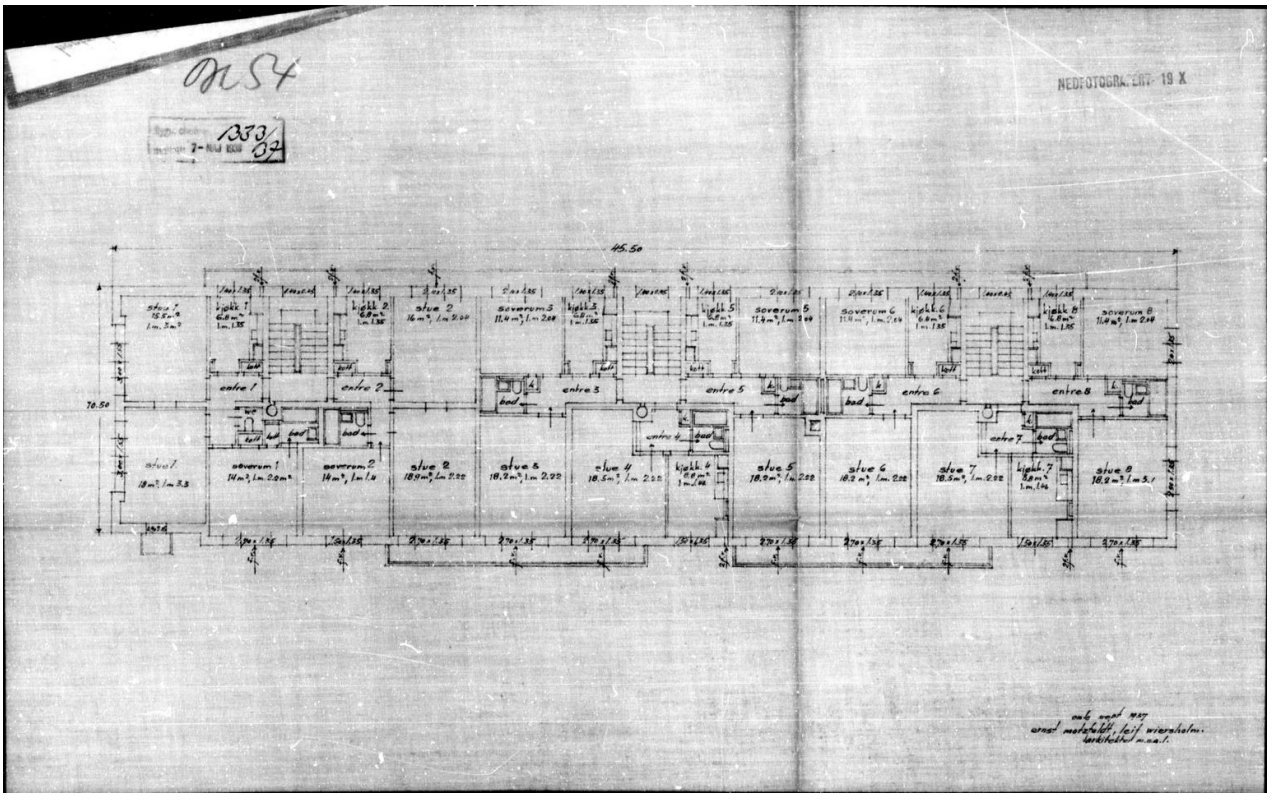

PLAN 1 ETASJE




PLAN 2.- OG 5.ETASJE - RØMNINGSBALKONGER I 3., 4. OG 5.ETASJE




| ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD<br>SIVILARKITEKT MNAL<br>Steps vei 22<br>1406 Vassdalstangen<br>telefon: 400 66 821<br>e-post: magnu-fj@online.no<br>org. nr/NO 983 816 260 MVA | INDEX: | DATO: | BESKRIVELSE: | TEGNING: | KONTR.: | PROSJEKT:<br>OPPFØRING AV BALKONGER - BENTSEBRUGATA 25 | | | TEGNING:<br>NY SITUASJON | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 0 | 17.08.2017 | SØKNAD | MFJ | MFJ | ONR. BNR.: | TILTAKSHAVER: | PROSJEKTKODE: | REV. DATO | MÅLESTOKK | TEGNINGSNUMMER: | INDEX: |
| | | | | | | 222/12 | AS BENTSEBRUGATA 25 | 2017-25 BEN25 | 17.08.2017 | 1:100, 1:25 (A1) | E02 | 0 |


NEDFOTOGRAFERT 19 X
45.50
76.50
stue 1
15.8m² l.m. 3.0
kjøkk. 1
6.8m² l.m. 1.35
kjøkk. 2
6.8m² l.m. 1.35
stue 2
16m² l.m. 2.00
soverom 3
11.4m² l.m. 2.28
kjøkk. 3
6.8m² l.m. 1.35
kjøkk. 5
6.8m² l.m. 1.35
soverom 5
11.4m² l.m. 2.28
soverom 6
11.4m² l.m. 2.28
kjøkk. 6
6.8m² l.m. 1.35
kjøkk. 8
6.8m² l.m. 1.35
soverom 8
11.4m² l.m. 2.28
entre 1
entre 2
entre 3
entre 5
entre 6
entre 8
bad
stue 1
18m² l.m. 3.3
soverom 1
14m² l.m. 2.8m²
soverom 2
14m² l.m. 2.8
stue 2
18.9m² l.m. 2.22
stue 3
18.2m² l.m. 2.22
stue 4
18.5m² l.m. 2.22
entre 4
kjøkk. 4
6.8m² l.m. 1.35
stue 5
18.9m² l.m. 2.22
stue 6
18.2 m² l.m. 2.22
stue 7
18.5m² l.m. 2.22
entre 7
kjøkk. 7
6.8m² l.m. 1.35
stue 8
18.2 m² l.m. 3.1

160

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

Dato: 14.06.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201715616-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BENTSEBRUGATA 25 | Eiendom: | 222/12/0/0 |
| Tiltakshaver: | AS BENTSEBRUGATA 25 | Adresse: | Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO |
| Søker: | ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD | Adresse: | Støps vei 22, 1450 NESODDTANGEN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest - Bentsebrugata 25

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av brannbalkonger og oppføring av nye balkonger, mottatt 29.05.2019.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201715616 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D-01 | 17.08.2017 | 1/15 |
| Planer og fasader | E02 | 12.03.2019 | 8/3 |

## Sluttrapport for avfallshåndtering

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

## Klagefristen er tre uker

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

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.06.2019 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
AS BENTSEBRUGATA 25, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO,
bentsebrugt25@styrerommet.net

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
Råde Torg 6
1640 RÅDE

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201404986-10<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne | Dato: 08.12.2015<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BENTSEBRUGATA 25 | Eiendom: | 222/12/0/0 |
| Tiltakshaver: | AS BENTSEBRUGATA 25 | Adresse: | c/o Obos Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO |
| Søker: | THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS | Adresse: | Råde Torg 6, 1640 RÅDE |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## FERDIGATTEST - BENTSEBRUGATA 25

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 07.10.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201404986** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | 526.001 | 20.03.2014 | 1/9 |
| Oppriss front og side samt snitt - Bentsebrugata 23 | 526 301 | 02.03.2014 | 1/12 |
| Nye fasader sørvest og og sydøst - Bentsebrugata 25 | 526 A01 | 07.04.2014 | 1/13 |
| Nye fasader nordøst og nordvest - Bentsebrugata 25 | 526.A02 | 07.04.2014 | 1/14 |

**Klageadgang**
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe

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

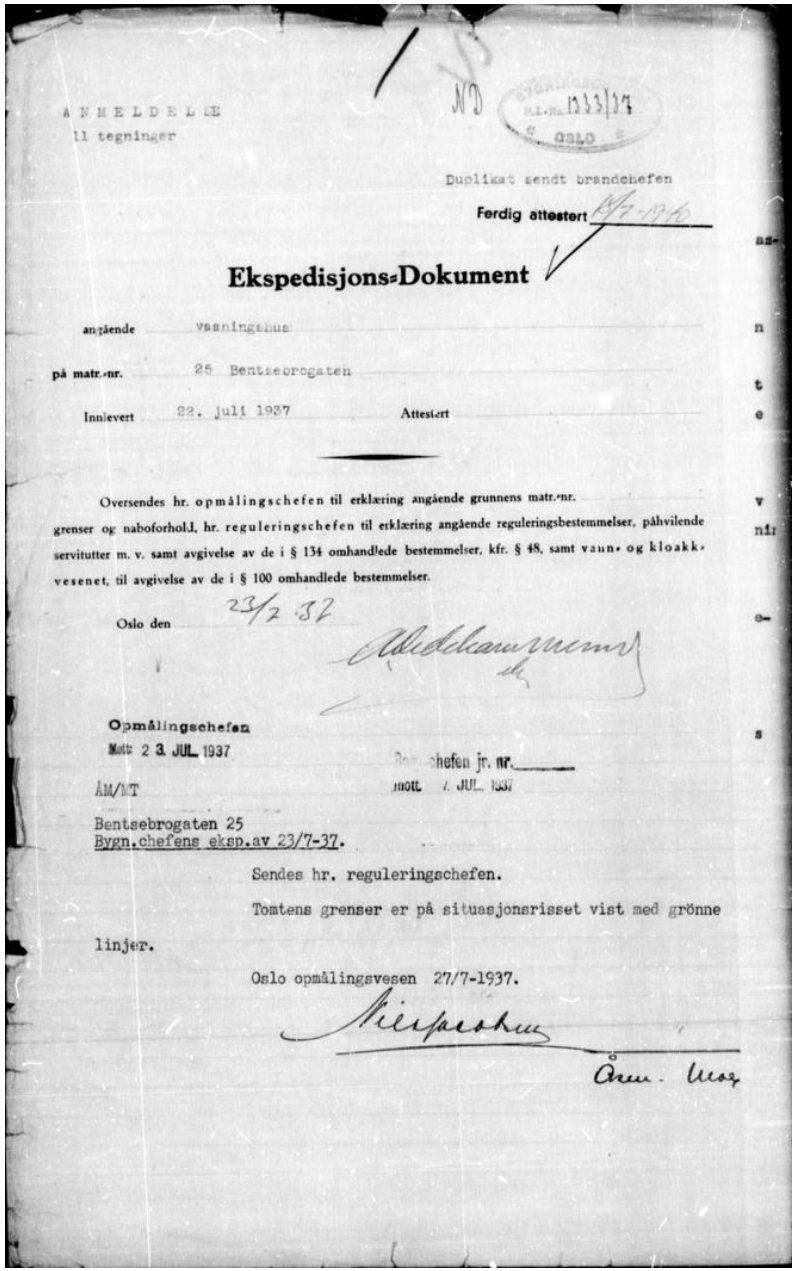
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2015 av:***

***Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler***
***Per-Arne Horne - enhetsleder***

**Kopi til:**
AS BENTSEBRUGATA 25, c/o Obos Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO, elinpettersen@hotmail.com



ANMELDELSE
11 tegninger

ND

Duplikat sendt brandchefen

Ferdig attestert 14/7-37

# Ekspedisjons-Dokument

angående vaaningshus

på matr.-nr. 25 Bentsebrogaten

Innlevert 22. juli 1937 Attestert

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

Oslo den 23/2 37

Opmålingschefen

Mott 23. JUL 1937

Brandchefen jr. nr.

ÅM/MT

mott. 27. JUL. 1937

Bentsebrogaten 25
Bygn.chefens eksp.av 23/7-37.

Sendes hr. reguleringschefen.

Tomtens grenser er på situasjonsrisset vist med grönne linjer.

Oslo opmålingsvesen 27/7-1937.

Ånen. Mos

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
BENTSEBRUGATA 25C

Dato: 03.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509167
8425528

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 12

Vi viser til bestilling av 20250403 for BENTSEBRUGATA 25C.

**GNR. 222 BNR. 12**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.07.1936.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

**2530 m²**

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

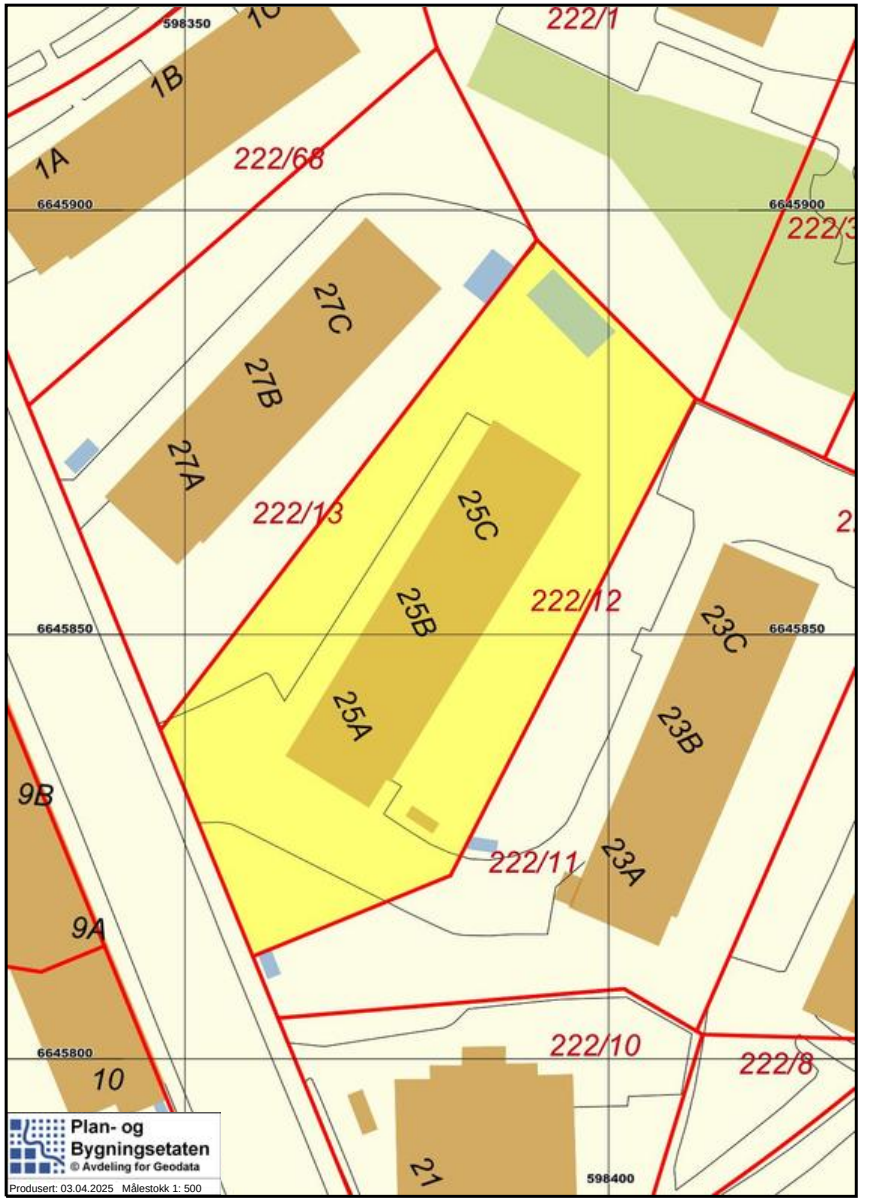
Kristin Tveit
Enhetsleder

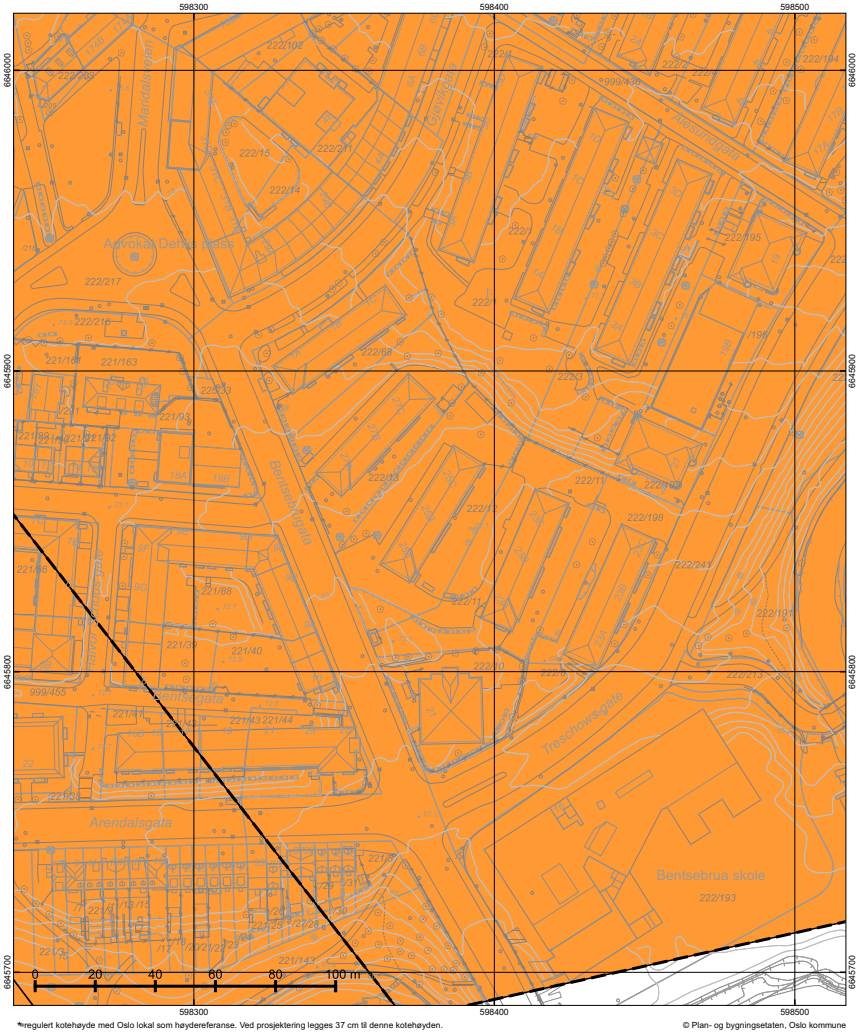
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA






*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

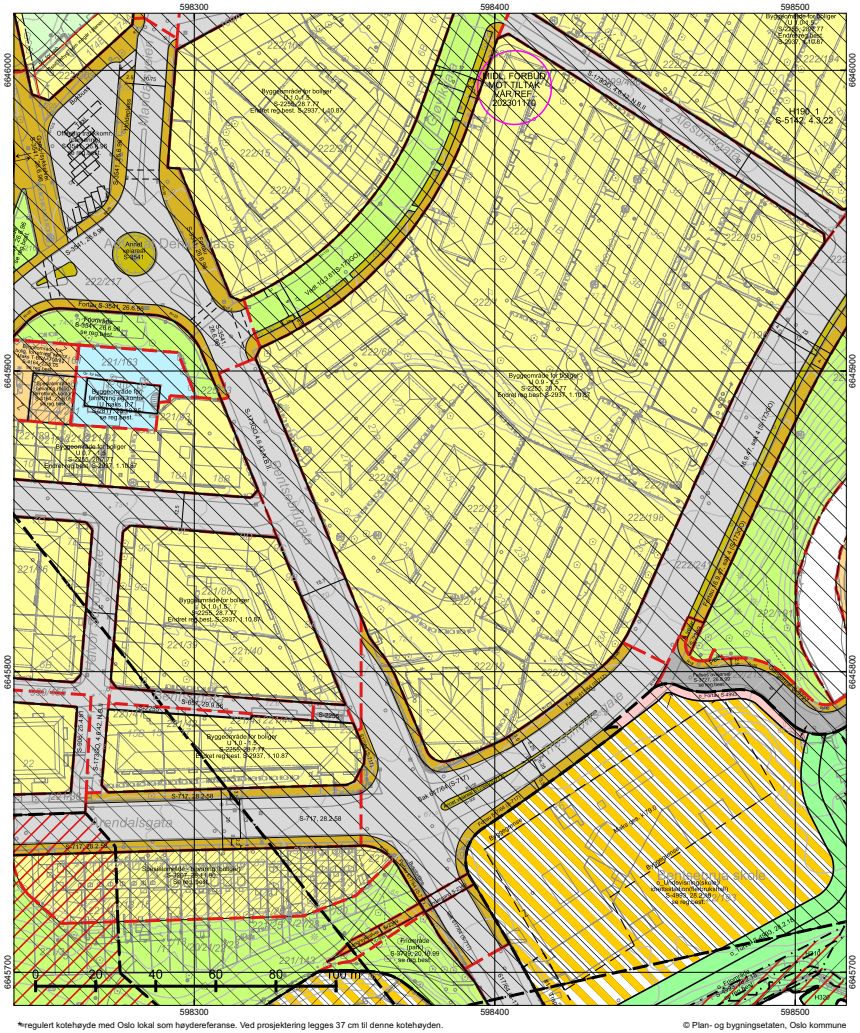
**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 140738/ 86509167
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: BENTSEBRUGATA 25C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/12

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 140738/ 86509167
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: BENTSEBRUGATA 25C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/12

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

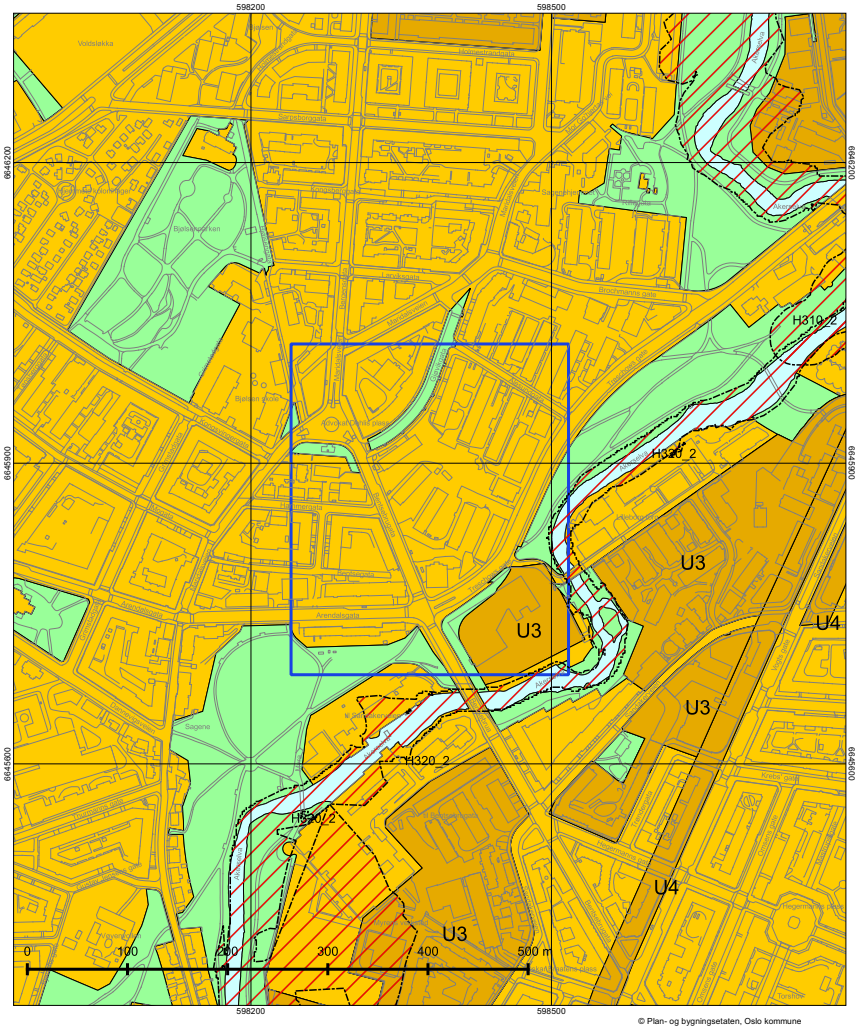
Dato: 03.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 140738/ 86509167
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse: BENTSEBRUGATA 25C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/12

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140738/86509167
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

# S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

**Vedtaksdato:** 28.07.1977
**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 197701394
**Lovverk:** BL 1965
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**

**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***

Oslo

# S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

**Vedtaksdato:** 04.03.2022
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 201915152
**Lovverk:** PBL 2008
**Høydereferanse:** NN2000
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

**Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett**

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i



sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.



1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.



Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasadematerialе. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasadematerialе. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk



I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,



støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.



8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

**Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, 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 boliger vi har for salg.

**nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen**

**22049898**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 13-0069/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Bentsebrugata 25C 0469 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 222, bnr 12 i Oslo kommune

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

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no