

Bentsebrugata 19A



Velkommen til

# Bentsebrugata 19A



Salgsoppgaven produsert 22. mars 2025

# TORSHOV / SAGENE med Akerselva son

## Utrolig praktisk og fin 4-roms leilighet fra 2021 m/ privat takparsell på 14 kvm, to bad, tre soverom og heisadkomst

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 8 500 000,- |
| Omkostninger | 213 850,- |
| Totalpris | 8 713 850,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 251,- |
| BRA-i | 81 kvm |
| Totalt BRA | 86 kvm |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 2 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1959 |


| | |
|---|---|
| Megler | Vilde Nadden |
| Telefon | 938 55 940 |
| E-post | v.nadden@nordvikbolig.no |
| Megler 2 | Ine-Camilla Fiskum Graven |
| Telefon | 901 84 046 |
| E-post | i.graven@nordvikbolig.no |




everdure
by heston blumenthal



## Kort fortalt

- BENTSEBRUGATA 19A
- Presentert av Vilde Nadden

- Praktisk og moderne 4-roms leilighet med stilig utsikt mot skogsområde og Akerselva. Bygården ble omgjort til leiligheter i 2020/21, og de nye leilighetene ble innredet med stilrene materialvalg og påkostet standard. Planløsningen er svært gjennomtenkt med mange store vindusflater og to franske balkonger

- Fortsatt igjen tid på garanti fra utbygger
- Gulvvarme i alle rom
- Pen enstavsparkett på gulv
- Solrik, privat takparsell på ca. 13,7 kvm
- Store vinduer fra gulv til tak mot Akerselva og grønt skogområde om sommeren
- To delikate baderom, hvorav ett er en-suite til hovedsoverom og et med badekar
- Stilig kjøkken fra Fossline
- Tre romslige soverom
- To franske balkonger
- Spesialbygde garderobeskap
- Heisadkomst
- Muligheter for parkeringsleie
- Kjellerbod

# Arealer og innhold

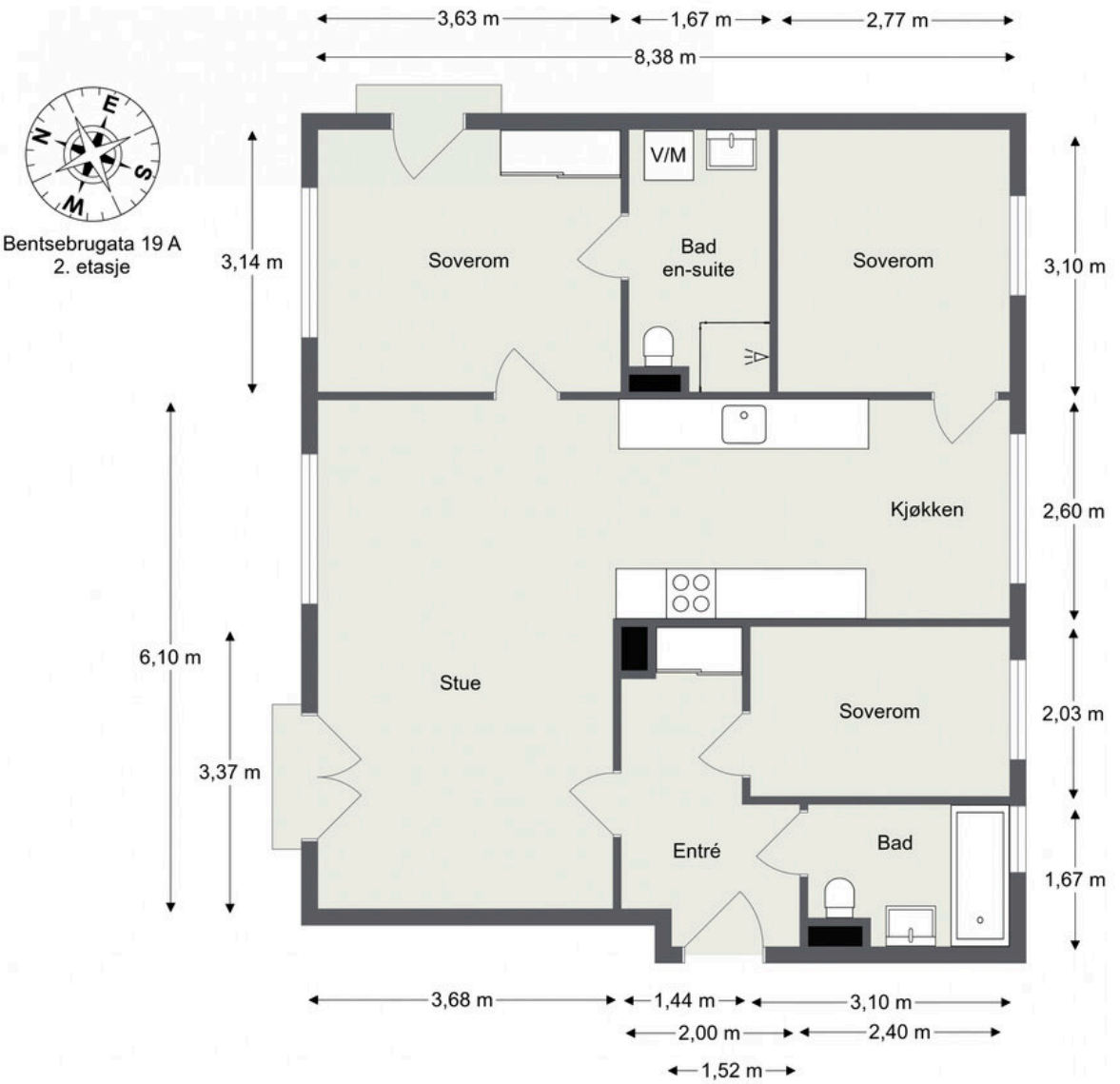
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 81 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 86 kvm |
| TBA: | 13 kvm |

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Stue, kjøkken, gang/entré, to bad og tre soverom.
Total BRA: 81 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
TBA: 13 kvm. Parsell av takterrasse: 13,7 kvm. Takterrassen er en del av en felles uteplass hvor beboerne har avgrensede områder som tilhører leiligheten.




Forklaring av bilde/rommet





















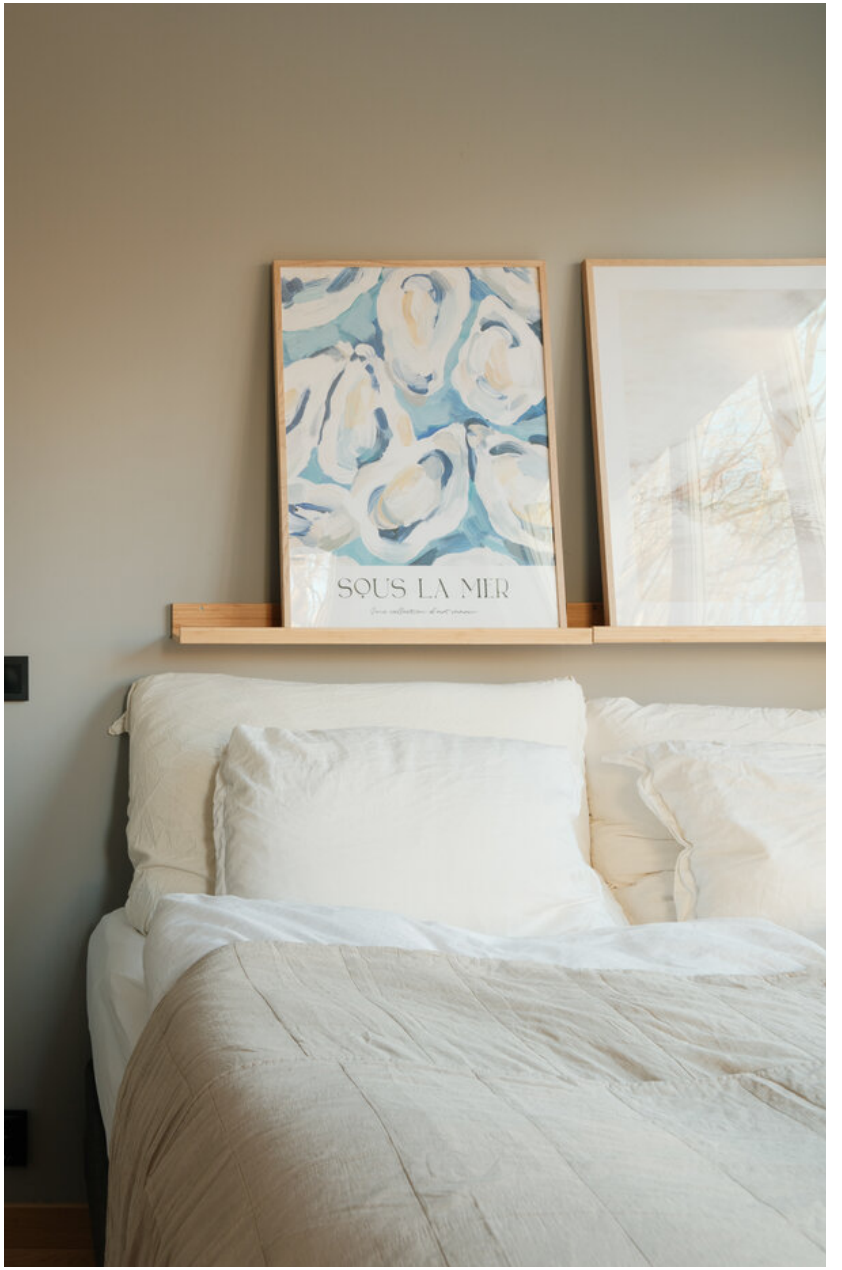











SOUS LA MER




ASIA
AFRICA
INDIAN OCEAN






everdure
by heston blumenthal


everdure
by heston blumenthal



Informasjon

# Bentsebrugata 19A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
29-0040/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Bentsebrugata 19A, 0476 OSLO
Gnr 224, bnr 65, snr 19 i Oslo kommune

### Selgere
Lasse Andrè Arnesen
Silje Willstrøm Nilssen

### Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
226 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 726 550,- (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.

## Om boligen

### Byggeår
1959

### Etasje
2

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 86 kvm
TBA: 13 kvm

**Beskrivelse:**
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Stue, kjøkken, gang/entré, to bad og tre soverom.
Total BRA: 81 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
TBA: 13 kvm. Parsell av takterrasse: 13,7 kvm. Takterrassen er en del av en felles uteplass hvor beboerne har avgrensede områder som tilhører leiligheten.

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

## Solforhold

Selgers ord om solforhold:
På vår private del av takterrassen er det sol fra ca. klokken 10/11 til soldnedgang på sommeren. Det er spesielt hyggelig å sitte der på sene sommerkvelder i solnedgangen.

Ellers er det en lys og trivelig leilighet med sol på morgen/formiddag på soverom II, soverom III og kjøkken. Og stuen på ettermiddagen, avhengig av sesong.

## Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har adkomst via heis eller felles trappeløp. Leiligheten består av gang, tre soverom, to bad, stue og kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten en privat takparsell på taket, oppmålt til ca. 13,7 kvm. Enkel adkomst fra leilighetsplan med heis. På parsellen kan man ha diverse beplantning, utemøbler, leker m.m. Utrolig fin utsikt mot Akerselva og grøntområde om sommeren. Perfekt for varme sommerdager!

Videre har man tilgang til felles takterrasse dersom man tar heisen opp til 5. etasje.

## Standard

ENTRÉ
Praktisk entré/gang med god plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko. Dørcalling med portåpner montert på vegg. Inngang til stue, bad II og soverom III fra gang. Sikringsskapet er plassert i gangen, strømavleser er plassert i kjeller og stoppekran er i taket over begge badene. Begge stoppekranene er testet ok av takstmann. Nisje med hyller gir plass til ekstra oppbevaring.

STUE
Luftig og lys stue uten innsyn, og med god plass til sofaseksjon, mediemøblement og spisestue. Store vindusflater og fransk balkong bidrar til god romfølelse. Kombinasjonen av rommets størrelse og god himlingshøyde på ca. 2,68 m skaper et flott oppholdsrom. Dette er et fantastisk rom som naturlig blir leilighetens samlingsrom. Enstavs parkett på gulv med gulvvarme under. Stilig plassbygget hylleløsning i stuen som medfølger.

KJØKKEN
Leiligheten har et praktisk og sosialt kjøkken som ligger i delvis åpen løsning mot stue. Plass til spisebord i stuen, og evt. et kjøkkenbord ved vinduene. Eventuelt kan man bygge på mer kjøkkenskap og benk mot vinduene hvis man ønsker det. Store vindusflater mot indre gårdsrom.

Sort kjøkkeninnredning fra Fossline med benkeplater av hardlaminat, malt

backsplash og slette skapfronter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap som medfølger. Ventilatoren er tilkoblet ventilasjonsanlegget. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Waterguard og komfyrvakt er montert.

HOVEDSOVEROM
Pent hovedsoverom med god plass til bred dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Stor vindusflater og fransk balkong sørger for godt lysinnslipp og bidrar til god romfølelse. Dette rommet kan innredes etter behov og enkelt benyttes som stue innredet med sofaseksjon og mediemøblement. Vegger og himling er malt.

BAD TILKNYTTET HOVEDSOVEROM
Praktisk med bad med direkte adkomst fra hovedsoverom. Badet består av servant, opplegg til vaskemaskin, toalett og dusj. God plass til oppbevaring i servantskap, og mulighet for å sette inn frittstående hyller. Badet er fra 2021 med flislagte vegger og slett himling. Bad fra 2021. Sluk fra 2021 med tilhørende vannlås. Det ble observert en klemring og membran i sluket. FDV-dokumentasjon foreligger. Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet, bak dusjen. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

SOVEROM II OG III
Leiligheten har totalt 3 soverom. Soverom II og III er også av god størrelse der begge har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Begge soverommene vender mot indre gårdsrom.

BAD II
Bad II har adkomst fra yttergang, noe som er praktisk for gjester og besøkende. Badet består av servant, toalett og badekar. God plass til oppbevaring i servantskap, og mulighet for å sette inn frittstående hyller. Selger har vanligvis en kommode stående. Mekanisk avtrekk. Sluket er plassert under badekaret og er ikke tilgjengelig for besiktelse. FDV-dokumentasjon foreligger. Hulltagning ble ikke foretatt da relevante områder vender mot fellesareal og plassbygd innredning. Øvrige områder hvor hulltagning er mulig er ikke utsatt for bruksvann og vil dermed gi en falsk trygghet. Fuktsøk ble utført på tilgjengelige flater og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

PARSELL PÅ TAK
Leiligheten disponerer en egen del av takterrassen der man kan ha utemøbler, beplantning og grill. Perfekt for varme sommerdager! Denne parsellen ligger i front mot Akerselva som gir fin utsikt mot grønt skogområde om sommeren og gode solforhold.

Selgers ord om hageparsell:
Vi synes også at vi har vært heldige med plasseringen av vår del av takterrassen. På vår del av taket er alle naboene flinke til å vedlikeholde sine områder så den oppleves som veldig frodig og fin på sommeren. Den oppleves som usjenert når trærne får skudd og klatreplantene vokser til. Denne delen av takterrassen består utelukkende av private områder, 4 stk, og det er derfor lite trafikk og gjennomgang her. Det er også mulig å bruke fellesområdene dersom man har behov eller trenger mer plass. På fellesområdene er det plantet bringebærbusker som har vært en suksess blant barna. I tillegg er det mulig å bruke plantekassene på fellesarealene som gjør at man kan ha jordbær og andre grønnsaker/urter. Det er lagt opp vann på taket så det er enkelt å vanne plantene.

## Parkering
Det er mulig å leie parkeringsplass i bakgården til 1500 kr per måned. I tillegg får alle beboere et parkeringskort der det er mulig å benytte to stk gjesteparkering.

Ellers er det tilrettelagt for 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

Selger har bygget på overskap på kjøkken over vask 2022, installert badekar på bad ved yttergang 2022, byttet gulv til enstavs parkett og lagt gulvvarme i alle rom i 2024, samt kjøpt plassbebygde garderobeskap på de to største soverommene fra Kvik i 2021, satt opp skap på vegg ved spisestue.

## Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbygger rettet opp i manglende/dårlig silikon på bad tilknyttet hovedsoverom i 2022 etter at vi oppdaget vann i dusjen. Skyldtes manglende silikon rundt blandebatteri i dusjonen. - Badekar og blandebatteri ble installert av proffesjonelle i mars 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Nei.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MRS VVS AS

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? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PA entreprenør drenering og fukt i kjeller 2025. I forbindelse med arbeidet vil de også reparere eventuelle skader i fasade/vegger.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PA entreprenør - drenering og fukt i kjeller 2025

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader? Svar: Ja. Beskriv: Utbygger rettet opp i manglende/dårlig silikon på bad tilknyttet hovedsoverom i 2022 etter at vi oppdaget vann i dusjen. Skyldtes manglende silikon rundt blandebatteri i dusjonen.

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) Svar: Ja. Beskriv: Feil i drenering fra utbygger som utbedres i 2025. Pågående sak mot utbygger knyttet til dette. Saken behandles i forliksrådet som første instans men sameiet har tatt høyde for at denne saken vil tas videre.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Svar: Ja. Beskriv: Var rotter i bakgården i 2021 men ikke vært et problem etter at sameiet fikk avtale med anticimex.

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? Svar: Ja. Beskriv: Utbygger har søkt om å få bygge på en etasje på bygget men har fått avslag av Oslo kommune. Dette har utbygger klaget på.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen? Svar: Ja. Beskriv: Utbygger har rett til å bygge på én etasje om Oslo kommune godkjenner. Takparseller vil bli reetablert på nytt tak dersom utbygger skulle fått lov til dette

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt
eiendommen? Svar: Ja. Beskriv: Pågående sak mot utbygger knyttet til retting av drenering og fukt i kjeller. Saken behandles i forliksrådet som første instans men sameiet har tatt høyde for at denne saken vil tas videre. Er tatt opp lån for å rette mangler i påvente av en rettslig vurdering og eventuell økonomisk kompensasjon fra utbygger. Styret informerte om at man må anta at vi har behov for å øke lånet med 1 million mer for å rette andre skader i kjeller som har oppstått etter dårlig drenering. De vil også bruke noe penger på sak mot utbygger.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Svar: Ja. Beskriv: - Byttet gulv i hele leiligheten 2024. Byttet fra linoleum til parkett og la gulvvarme i alle rom. Arbeidet ble utført ved dugnad med oppsyn av proffesjonell. - Bygget på overskap på kjøkkenet av profesjonelle (faktura foreligger). I forlengelse av dette rev vi et innebygget kjøleskap for å få plass til et større kjøleskap med fryser. Siden av oppvaskmaskinen mangler derfor vegg og man ser rett inn på oppvaskmaskinen om man fjerner kjøleskapet. - Garderobeskap på soverommene er installert av Kvik. Faktura foreligger - Badekar og byttet blandebatteri ble installert av proffesjonelle i 2023. Faktura foreligger - Lampene i stue/kjøkken følger ikke salget - Lampe over døråpner følger ikke salget - Hvitevarer følger salget - Vaskemaskin følger ikke salget

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

## Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

## Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:
- Boligblokk over 4 etasjer + loft og kjeller.
- Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og bærende masser.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong og mulige innslag av stål.
- Etasjeskillere av betong.
- Fasaden er pusset og malt.
- Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp eller tilsvarende.
- Vinduer med 3-lags glass fra 2019.
- Balkongdører med 3-lags glass fra 2019. Inngangsdør med B-30/38db brann- og lydklassifisering.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten, og bygget forøvrig, ble rehabilitert i 2021 og fremstår med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen. Badene har
bemerkninger vedrørende fallforholdet og manglende membranoppkant ved dørtersklene. Fordelerstammene til vannrørene er ikke montert i et vanntett skap og stoppekranene er plassert ovr himlingen på badene og har begrenset med adkomst. Kjøkken med normal slitasje på overflatene og montert med en waterguard og komfyrvakt. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,68 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmefolie i alle rom.
Varmekabler på badene.
Varmtvannsbereder på kjøkkenet.
Stoppekraner på badene. Hovedstoppekranen er montert over himlingen på badet ved gangen.
Automatiske sikringer.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Tåkeanlegg er montert(brannslukking).
Heis.

VENTILASJON
Ventilasjonen i boligen baseres på en balansert ventilasjon med et aggregat montert over himlingen i gangen. Mekanisk avtrekk på badene og på kjøkkenet. Mekanisk tilluft i resterende rom. Filteret skal skiftes ut 1 gang i året og skal bli skiftet ila våren 2025 i følge hjemmelshaver.

Varmtvannsbereder på 101 liter, fra 2019.
Strømtilførsel via fastkobling og med servicebryter.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp og en waterguard er montert.

EL-ANLEGG
Det foreligger samsvarserklæring fra 2021 for det elektriske anlegget.
Hjemmelhavere har lagt varmefolie på egeninnsats og dette er en type "plug & play"-system som kobles inn i en stikkontakt og krever ikke hjelp av elektriker.
Automatiske sikringer med 63 amp hovedkurs. Strømmåler er montert i et felles strømskap. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

VVS
- Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør(PEX) og fordelerstammer er montert over himlingen på begge badene.
- Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test, men det bemerkes at disse er plassert høyt over gulvet og det er nødvendig med en trappestige for adkomst. Dette kan medføre at vannet ikke kan stenges av for enkelte brukergrupper.
- Hovedstoppekranen er montert over badet ved entréen, samt en tilhørende magnetventil for waterguard-systemet.
- Fordelerstammene er ikke montert inne i et vanntett skap og dette medfører at lekkasjevann fra anlegget kan renne inn i tilstøtende vegger før det evt synliggjøres på badet.
- Avløpene i boligen ble ikke besiktiget da de går i rørgater. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.
- Vegghengte toaletter med innebygde sisterner på begge bad. Drensspalte er

etablert på undersiden av toalettene for synliggjøring av lekkasjevann fra de innebygde sisterne.

Takstmannens vurdering ved TG2:
- Bad: Overflate vegger og himling: Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er for trang og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket
på badet forbedres. Sprekker i utforingen til vinduet. Vedlikehold anbefales.
- Bad: Overflate gulv: Flate gulv utenfor dusjsonen tillates i TEK-17, men da må det også etableres en membranoppkant på 15 mm over
ferdig flis ved dørterskelen for at kravene i TEK-17 skal være ivaretatt. En membranoppkant på 15 mm må etableres for å kunne lukke avviket. Dørterskelen har en sprukket opp, mot karmen med hengsler.
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Sluket er ikke tilgjengelig for besiktelse og regelmessig vask vil vanskeliggjøres da badekaret er montert over sluket. Lettere adkomst er nødvendig for å kunne lukke avviket.
-Bad en-suite: Overflate vegger og himling: Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er for trang og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket
på badet forbedres.
- Bad en-suite: Overflate gulv: TEK-17 tillater flate gulv, men da må det etableres en membranoppkant på 15 mm over ferdig flis ved
dørterskelen. Idag står dørterskelen direkte på flis og dermed er ikke fallforholdet iht TEK-17. En membranoppkant på 15 mm ved dørterskelen må etableres for å kunne lukke avviket. Dørterskelen har sprukket på midten og er kun delvis understøttet.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Stoppekranene er plassert høyt over gulvet og det er nødvendig med en trappestige for adkomst. Dette kan medføre at vannet ikke kan stenges av for enkelte brukergrupper. Fordelerstammene er ikke montert inne i et vanntett skap og dette medfører at lekkasjevann fra anlegget kan renne inn i tilstøtende vegger før det evt synliggjøres på badet.
- Ventilasjon: Det mangler luftespalter under dørbladene i boligen. Dette vil forhindre luften i å sirkulere mellom rommene og
spalten må økes til 10 mm for å være tilstrekkelig.

## Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Hvitevarene på kjøkken følger med.
- Plassbygd seng på minste soverom.
- Klesstang på hovedsoverom.
- Garderobeskap.

Dette medfølger ikke:
- Taklamper i stue+kjøkken.
- Lampe over callingannlegg i gang.
- Vaskemaskin.
- Kommoder.

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

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

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt, se vedtektene for mer informasjon dersom det er aktuelt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

B - rød

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

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

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

### Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Det er lagt varmefolie i alle rom. Varmekabler på badene.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende informasjon vedr. strømforbruk:
Desember+januar+februar= ca 5500 kroner og ca 6000kWt. Forbruket årlig er ca 15 000 kWt.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 251,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene dekker forretningsfører, tv og internett, strøm til fellesarealer, vaktmester (måking og strøing på vinter), trappevask, bytting av gulvmatter i fellesarealer, heis, og generelt vedlikehold.

Fordelt slik:
Kabel TV og Internett: 407,00,-
Andel felleskostnader fordelt etter eierbrøk: 3 844,00,-

Fellesutgiftene dekker også seksjonens del av lånet på seks millioner som er tatt opp for å rette drenering og skader i kjeller. Lånet fordeles basert på eierbrøk. Målet til styret er at utbygger skal dekke kostnadene sameiet er påført som følge av dette.

I følge ekstraordinært møte vedr. dette i mars 2025 vil kostnadene trolig bli noe høyere enn beløpet på 6 millioner som omtalt ovenfor. Konferer med megler for mer informasjon.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene, bortsett fra eiendomsskatt. Det blir fakturert seksjonseier direkte.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 776 249,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 104 994,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Venter på svar fra styret.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Bentsebrugata Boligsameie, orgnr. 927629674

### Om sameiet

Bentsebrugata Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 927629674 og ligger i Oslo kommune. Bentsebrugata Boligsameie består av 36 seksjoner.

Styrets arbeid i 2023:
- Oppstart av nytt styre
- Heiser: Ordnet Heisplan, fikk fikset heiser som var stoppet. Avklart med Oslo kommune at sameiet ikke trenger å utbedre avvik påpekt i deres rapport. Av heisplanen ble sameiet informert om at alt var ok i deres kontroll, men Oslo kommune fant enkelte avvik.
- Søppelkasser: Styret har ved flere anledninger fjernet søppel som var plassert utenfor søppelkasser og tatt det opp til gjenvinningsstasjonen. Kom frem til en midlertid avtale med vaktmester om fjerning av søppel.
- Ventilasjon: Byttet filter på alle ventilasjonsanlegg. Kontrollert at filter er byttet iht. anbefalinger fra leverandør og inngått filterabonnement.
- Innbrudd: Fysisk oppmøte hos Politiet for å politianmelde innbruddsforsøk.
- Fukt i kjeller: Tatt hånd om gjenstander i boder til beboere som ikke hadde anledning til å gjøre det selv da fellesmail vedr. fukt ble sendt ut. Møte med utbygger, lørdag 09.09.23. Dialog med utbygger og håndverkere ifm. utbedring(er). Møte med rørlegger for å bytte isolasjon ved vannmåler, fredag 27.10.23.
- Parkering: Skaffet parkering-forbudt skilt og fått vaktmester til å montere på vegg.
- Skadedyr: Har via Anticimex fått bruk med rotteproblemet. Møtt Anticimex for sjekk av feller.
- Bygningssjekk: Bestilt Bygningssjekk fra If v/ underleverandør Anticimex. Møtt Anticimex for rask gjennomgang av bygg før bygningssjekk, samt for overlevering av nøkler både før og etter.
- Fukt i privat leilighet: Styret har deltatt på møte mellom eier og utbygger ifm. at det var påvist fukt/sopp inne i en leilighet. Siden sopp/fukt her ble påvist inne i leiligheten har det i teorien ikke noe å gjøre med sameiet. Uansett, men tanke

risiko for spredning og for å stille som vitne har styret deltatt som upartisk part.

Pågående sak mot utbygger:
Saken handler om et fuktproblem i bygget (ikke denne leiligheten). Inspeksjoner av Mycoteam og OPAK har avslørt fuktskader, forårsaket av feil isolering og drenering. Sameiet har besluttet å ta opp et felleslån for å starte dreneringsarbeidet. Låneopptaket vil fordeles på seksjonene i sameiet og styreleder opplyser at dette vil mest sannsynlig bli fordelt på eierbrøken.

Styret er nå i full gang med en pågående juridisk prosess mot utbygger for å få dekket kostnadene. Angående sum så sa de på møte den 20. mars at de vil bruke mellom 7-8 millioner på retting i tillegg til et par hundre tusener på sak mot utbygger men sikkert fornuftig å få et mer nøyaktig tall fra de skriftlig. Opplysning gitt av selger.

Vennligst kontakt megler for rapportutlevering og ytterligere informasjon.

Selgers ord om saken: Ingen mangler ved leiligheten, men en pågående konflikt med utbygger angående retting og tilbakebetaling av utgifter knyttet til drenering og fukt i kjeller. Saken behandles i forliksrådet som første instans men sameiet har tatt høyde for at denne saken vil tas videre. Er tatt opp lån for å rette mangler i påvente av en rettslig vurdering og eventuell økonomisk kompensasjon fra utbygger. Styret informerte om at man må anta at vi har behov for å øke lånet med 1 million mer for å rette andre skader i kjeller som har oppstått etter dårlig drenering. De vil også bruke noe penger på sak mot utbygger.

## Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

## Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

## Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

## Informasjon om fellesgjeld
I følge megleropplysningene per 24.02.2025 er det ingen fellesgjeld. Men det vil bli/har nylig blitt tatt opp et i forbindelse med drenering etc. Kontakt borettslaget eller forretningsfører for mer informasjon.

Det er ikke oppgitt at sameiet har sikringsordning på felleskostnader eller fellesgjeld.

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

## Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

## Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## Sameiets forsikring
If Skadeforsikring

Polisenr. SP3720507

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 233 kvm (Eiertomt)
Seksjonen disponerer parsell på takterrassen. Seksjonseier bærer alle kostnader forbundet med takparsellen som seksjonen disponerer og er ansvarlig for å utføre nødvendig vedlikehold på takparsellen.

Tomten er bebygd med tilsvarende bebyggelse fra samme tidsperiode. Kort gangavstand til kollektivtransport og Akerselva. Biloppstillingsplasser i bakgården.

### Adkomst

Enkel adkomst fra Bentsebrugata. Det vil bli skiltet med Nordvik ved annonserte fellesvisninger. Velkommen!

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt, men likevel rolig og tilbaketrukket. Leiligheten har god intern beliggenhet i bygget og ligger fredelig til i en grønn lunge. Boligen ligger sentralt til på Torshov rett ved idylliske Akerselva - med nærhet til gode servicetilbud, offentlig kommunikasjon, dagligvareforretninger og nisjeforretninger, kaféer, restauranter og barer, rikt kulturtilbud, flotte parker og utdanningsinstitusjoner. Her bor man med bredt kollektivtilbud og servicetilbud rett utenfor døren, samtidig som leiligheten gir en følelse av ro, godt tilbaketrukket fra byens travle gater.

Caféer som Baker Hansen, Kaffebrenneriet, Espresso House og Backstube tilbyr bredt utvalg av ferske bakervarer og kaffe. Oslos største Rema1000 ligger rett ved på Torshov Torg. Populære Vertshuset Grisen byr på øl-, spise- og uteservering rett ved på flotte Oskar Braatens Plass. Populære, nye tilskudd verdt å nevne er bl.a. bar Bruun Larsen og Albatross i Torshovgata med sin lune atmosfære. Villa Paradiso på Lilleborg ligger kun få minutter unna i flotte omgivelser ved Akerselva. Nærområdet byr videre på diverse matbutikker, anerkjente slakter Strøm Larsen, restauranter, spisesteder, mange fine barnehager og flere skoler.

Myraløkka og Torshovparken finnes i kort avstand fra leiligheten, og her er det flotte grøntarealer som aktivt benyttes til ulike fritidsaktiviteter sommer som vinter blant mange av beboerne i området. Torshovparken er 41 mål i utstrekning og ligger på en naturlig høyde. Det er utsikt mot byen og fjorden fra toppunktet (87 meter over havet) midt i parken, der musikkpaviljongen er plassert i enden av en allé. Sydsiden av Torshovparken har blitt oppgradert med aktivitetspark for store og små, med bl.a. sandvolleyballbaner, minigolf og mulighet for andre ballspill, samt isbane om vinteren. Torshovdalen ligger en kort gåtur unna, og her er det store plener tenkt for aking og skilek (kommunen preparerer langrennsløper om vinteren). I forbindelse med utbyggingen av Torshov, sørget bygartner Marius Røhne for at dette området ble skånet for utbygging i reguleringsplanen fra 1934. Torshovdalen gikk her inn i et sammenhengende parkmessig belte og turveier gjennom byen. Begrunnelsen var den tids begynnende tenkning om behovet for lys, frisk luft og tilgang til natur for byens befolkning med den positive virkningen dette har for folkehelsen.

For turglade sjeler er det kort vei til turstier og rekreasjonsmuligheter langs

Akerselven som renner rett ved leiligheten. Elven renner i historiske omgivelser tvers gjennom Oslo, fra nord til sør. Dette er et eldorado for turglade sjeler hvor man kan nyte turstier og vakre naturområder langs Akerselven. Elven fører deg opp til flotte Marka eller ned til urbane sentrum. Langs elva finner du også minner og spennende industrihistorie. Det tar ca. to timer å gå fra Maridalsvannet og ned til bykjernen. Her er det anbefalt å legge inn noen pauser underveis og ta en kaffe eller matbit langs elvebredden. Hvis man ikke ønsker å gå kan man ta trikken opp mot Marka, det tar kun 10 minutter med trikk før man kan nyte de rolige omgivelsene i naturen, og ikke minst de flotte skiløypene på vinterstid.

God offentlig kommunikasjon finner du rett ved - på dagtid går trikken fra Torshov hvert 5. minutt til bl.a. Grünerløkka, Majorstuen og sentrum (trikk nr. 11, 12 og 13). Bussruter inkluderer blant annet rute 20 via Majorstuen og Tøyen til Skøyen, rute 30 via BI Nydalen til Huk/Bygdøy, rute 37 via St. Hanshaugen til Oslo S, rute 54 via Brugata til Aker Brygge og rute 56 til Solemskogen i Nordmarka med flott turterreng. Flybussekspressen går fra Ringveien ca. 5 min gange fra boligen, og ring 2. T-bane på Storo/Nydalen.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for industribygg datert til 1964.
Det foreligger brukstillatelse for bruksendring fra industri til bolig datert 2006.
Det foreligger sluttnotat (henlagt uten ferdigattest)
Det foreligger ferdigattest for påbygg og ombygging Bentsebrugata 13F (registrert adresse) datert til 2021.

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset og dagens bruk av arealet. FDV-dokumentasjon og samsvarserklæring fra ombygningen av blokken i 2021 foreligger, samt fakturaer for egne arbeider.

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

Utbyggingsrett
Gustav Holding AS (utbygger) ha en evigvarende, eksklusiv og vederlagsfri rett til å bygge på eiendommen gnr 224 bnr 65 i høyden. Utbygger har rett, men ikke plikt, til å bygge på en eller flere etasjer på eksisterende blokker og derved opprette nye seksjoner, tilleggsdeler og fellesarealer i sameiet. Se med info i sameiets vedtekter. Dersom det blir bygget på nye etasjer vil takterrassen flyttes opp. Utbygger søkte om å få lov til å bygge på en etasje, men utbygger fikk avslag på søknaden sin i september i år.
Mer info om saken finnes på saksinnsyn på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202451896.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til byggeområde for boliger, reg. bestemmelser S-2255.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
Pågående plansaker:
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk. Saksnummer: 202315257.

Pågående byggesaker:
Bentsebrugata 15 - 19 - Påbygg en etasje med uteoppholdsareal på tak.
Saksnummer: 202451896. Saken har fått avslag.
Gustav Holding AS (utbygger) ha en evigvarende, eksklusiv og vederlagsfri rett til å bygge på eiendommen gnr 224 bnr 65 i høyden. Utbygger har rett, men ikke plikt, til å bygge på en eller flere etasjer på eksisterende blokker og derved opprette nye seksjoner, tilleggsdeler og fellesarealer i sameiet. Dersom det blir bygget på nye etasjer vil takterrassen flyttes opp. Utbygger søkte om å få lov til å bygge på en etasje, men utbygger fikk avslag på søknaden sin i september i år. Mer info om saken finnes på saksinnsyn på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202451896.

Bentsebrugata 13 - 19 - Sandakerveien 46 - Endring av felles tilknytningspunkt for spillvann, plugging/omlegging/tilkobling.
Saksnummer: 202204347.
Siste bevegelse: 08.07.2024.

Sandakerveien 46 D - Ombygging av brannskille - H0204, H0206 og H0207.
Saksnummer: 202301916. Siste Bevegelse: 03.09.2024.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/65/19:
03.01.1956 - Dokumentnr: 300088 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver Bentsebrogt. 11 og 13.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1958 - Dokumentnr: 302477 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1959 - Dokumentnr: 513720 - Erklæring/avtale
best. om felles gårdsplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1984 - Dokumentnr: 65222 - Erklæring/avtale
best. om felles gårdplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra gnr.224 bnr.65 og bnr.338.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2021 - Dokumentnr: 203723 - Utbyggingsavtale
Rettighetshaver: Gustav Holding AS
Org.nr: 912 099 857
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2021 - Dokumentnr: 895115 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 19
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 81/2457

### Legalpant

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave og Nordvik Ekstra Small (kan oppgraderes hvis ønskelig) kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Oppstartsgebyr Nordvik inkl. kommunale og statlige opplysninger kr. 12 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 247,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 133 837,- 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 22. mars 2025


## Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 93855940

## Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler

Tlf. 90184046

## Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

Vedlegg

# Bentsebrugata 19A

# Bentsebrugata 19A

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 202 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Lilleborg skole (1-7 kl.)**<br>320 elever, 22 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| **Bjølsen skole (1-7 kl.)**<br>430 elever, 37 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| **Sagene skole (1-10 kl.)**<br>527 elever, 28 klasser | 11 min<br>0.8 km |
| **Voldsløkka skole (8-10 kl.)**<br>472 elever, 30 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| **Vestre Aker skole (8-10 kl.)**<br>30 elever, 28 klasser | 26 min<br>2 km |
| **Foss videregående skole**<br>600 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| **Nydalen videregående skole**<br>960 elever | 25 min<br>1.9 km |

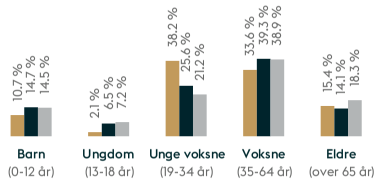
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Arendalsgata**<br>Linje FB1, 20, 37, 54 | 3 min<br>0.3 km |
| **Torshov i Vogts gate**<br>Linje 11, 12, 18 | 4 min<br>0.3 km |
| **Sinsen**<br>Linje 4, 5 | 20 min<br>1.6 km |
| **Grefsen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | 22 min<br>1.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>3.2 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Myrens Doremi barnehage (1-5 å...**<br>65 barn | 6 min<br>0.4 km |
| **Den Tysk-Norske Barnehagen i O...**<br>98 barn | 7 min<br>0.5 km |
| **Sagene barnehage (0-5 år)**<br>15 barn | 7 min<br>0.5 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Lilleborg/Sandaker søndre | 2 503 | 1 537 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

### Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

### Naboskapet
Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Myraløkka | 6 min |
| Lilleborgbanen | 6 min |
| Myrens Sportssenter | 7 min |
| Mudo Torshov | 8 min |

*«Fantastisk område med nærhet til sentrum»*

Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100

### Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100




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

## GARANTI ETTER BUSTADOPPFØRINGSLOVA §12

**Vedrørende garanti etter bestemmelsene i bustadoppføringslova § 12 for de kontraktsforpliktelser entreprenør har i underliggende kontrakt.**

| | |
|---|---|
| **Garantinummer:** | HOGS-G007480 |
| **Utstedelsesdato** | 07.06.2021 |
| **Debitor:** | Bentsebrugata 13 AS, org.nr.: 914852943<br>c/o Gustav Holding AS Munkedamsveien 65<br>0270 Oslo |
| **Benefisiant:** | Lasse Andrè Arnesen (forbruker)<br>Kristiansandsgate 11B<br>0463 Oslo |
| **Benefisiant 2:** | Silje Nilssen (forbruker)<br>Kristiansandsgate 11B<br>0463 Oslo |
| **Garantien:** | Garantisten stiller seg herved overfor benefisiant som garantist i samsvar med bestemmelsene i Bustadoppføringslova § 12 for de kontraktsforpliktelser bestiller har i henhold til underliggende kontrakt. |
| **Garantist:** | Liberty Mutual Insurance Europe SE c/o Liberty Mutual Surety Europe BV, the Netherlands ("Liberty") |
| **Agent** | House of Guarantees AS (HOGS), Rådhusgata 23, 0158 Oslo<br>E-post: post@houseofguarantees.no |
| **Kontrakt:** | Underliggende kontrakt vedrørende Bentsebrugata 13 J Gnr. 224 Bnr. 65. snr. 19 i Oslo kommune, pålydende NOK 7.650.000 |
| **Garantiens pålydende:** | Oppføringstiden NOK 229.500<br>Reklamasjonstiden NOK 382.500 |



| | |
|---|---|
| **Garantiens omfang:** | Der dette dokumentet omtaler kontraktsummen menes summen slik den fremkommer ved tidspunktet for avtaleinngåelsen. Tilleggs- og endringsarbeid omfattes ikke.<br><br>Garantien begrenses til NOK 229.500 som utgjør 3% av kontraktsummen som påberopes overfor entreprenøren før eller i forbindelse med overtagelsen. Krav som gjøres gjeldende innen 5 år etter overtagelsen av kontraktsarbeidet begrenses garantien til 5% som utgjør NOK 382.500.<br><br>Dersom forbruker overdrar sin kontraktsposisjon, begrenses garantien overfor ny kjøper til kjøpesummen/kontraktsummen i det opprinnelige avtaleforholdet. Kjøpesummen for kontraktsposisjonen omfattes ikke av grunnlaget for garantien.<br><br>Garantien gjelder inntil krav forbruker har mot entreprenør. Ovenstående perioder er kun en indikasjon for Garantist. Garantien gjelder i henhold til Bustadoppføringslova §12.<br><br>Garantiansvaret begrenses til de krav som forbrukeren har gjort gjeldende på forespørsel av garantisten. |
| **Garantiansvaret:** | Garantien gjelder for entreprenørens kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelser og inndrivelseskostnader ved mislighold i utførelses- og reklamasjonstiden. Garantien i utførelsestiden gjelder også entreprenørens ansvar for forsinket betaling.<br><br>Garantiansvaret kan ikke gjøres gjeldene dersom entreprenør ikke har fått rimelig frist til å rette de påklagde forhold. |
| **Melding av krav** | Krav under garantien skal meldes HOGS som er Garantistens norske agent. |
| **Oppgjør av krav** | Kravoppgjør utføres av CRAWFORD & COMPANY (NORWAY) AS som har inngått en egen samarbeidsavtale med Liberty. I den utstrekning Garantisten foretar utbetaling i henhold til garantien, trer Garantisten inn i forbrukerens krav, herunder rett til å fremme krav mot entreprenøren og dennes bo. |
| **Dokumentasjon av krav** | Garantikravet må dokumenteres ved kopi av fremsatte krav overfor entreprenør. Det må fremlegges skriftlig kopi av varsel til entreprenør om å rette forholdet samt erklæring fra forbruker om at entreprenør ikke har oppfylt sine kontraktsforpliktelser. Svarbrev fra entreprenør skal vedlegges. Garantikravet anses ikke fremsatt før nevnte dokumentasjon er mottatt av Garantisten.<br><br>Garantikravets størrelse må dokumenteres ved takst fra godkjent takstmann eller et pristilbud fra annen entreprenør. |
| **Opphør av garantien** | Garantisten skal uten ugrunnet opphold varsles dersom kontrakten mellom forbruker og entreprenøren heves. |
| **Tvister** | Tvister vedrørende denne garanti skal behandles som angitt i Bustadoppføringslova om tvister mellom forbruker og entreprenør. Rettstvister føres for det verneting som gjelder for eiendommen. Søksmål skal rettes mot Libertys norske agent. |

**Informasjonsplikt**

Lov om forsikringsformidling stiller krav til forsikringsformidlere. I henhold til lov om forsikringsformidling § 5-4 og forskrift om forsikringsformidling kapittel 3, § 3-1, er HOGS forpliktet til å gi informasjon til forsikringstaker. HOGS er en forsikringsformidler og registrert som forsikringsformidler/agent hos Finanstilsynet. Oversikt over foretak som er registrert som forsikringsformidler/agent finnes på Finanstilsynets hjemmeside, www.finanstilsynet.no. HOGS representerer Liberty i alle praktiske forhold. Spørsmål vedrørende forsikringen eller forsikringsvilkår skal rettes til HOGS. HOGS selger garantiordninger til bedrifter, enten direkte, via agenter eller via forsikringsmeglere. HOGS har Ikke direkte eller indirekte eierandeler som utgjør mer enn ti prosent av stemmeretten eller kapitalen i Liberty. Liberty har ikke direkte eller indirekte eierandel i HOGS som utgjør mer enn ti prosent av stemmeretten eller kapitalen. Henvendelser vedrørende forsikringen rettes direkte til HOGS.

Eventuelle klager skal meldes til HOGS som vil behandle klagene etter vedtatte retningslinjer. I tilfeller der man etter klagebehandling ikke er tilfreds har man rett til å prøve sin klage ved å henvende seg til Financial Ombudsman Service (FOS) kostnadsfritt - men du må gjøre dette innen seks måneder etter klagen er ferdig behandlet hos selskapet. Hvis du ikke klager innen fristen vil FOS ikke ha tillatelse til å vurdere din klage og vil bare kunne gjøre dette i spesielle tilfeller (for eksempel hvis FOS vurderer at forsinkelsen skyltes ekstraordinære omstendigheter)

Ytterligere detaljer om FOS finnes på dere hjemmeside:

www.financial-ombudsman.org.uk

FOS kan bli kontaktet på: The Financial Ombudsman Service Exchange Tower, London E14 9SR

Tel: (fra UK) 0300 1239 123

Tel: (utenfor UK) +44 20 7964 1000

Epost: complaint.info@financial-ombudsman.org.uk

Avtalen, med referansenummer B1102D0010118000, mellom Liberty og HOGS regulerer de arbeidsoppgaver HOGS skal utføre på vegne av Liberty. HOGS har hovedansvaret for å utarbeide norske forsikringsdokumenter, tegningsvilkår, rutiner, samt vedlikeholde disse. HOGS skal utarbeide og oversende månedlige risikorapporter og premierapporter.

For alle arbeidsoppgaver knyttet til salg og service, poliseutstedelser, kansellering av avtaler, innkassering og fordeling av premien mottar HOGS 30% prosent i provisjon fra Liberty. HOGS har opprettet en særskilt klientkonto i Handelsbanken for premieinnbetaling til Liberty.



I tillegg eller fradrag til premien kan følgende beløp tilkomme:

- Grunnpremie/fakturatillegg. Provisjon til ekstern salgskanal/agent.
- Fradrag for bruk av forsikringsmegler er alltid medtatt i fakturapremien.

På vegne av Liberty Mutual Insurance Europe SE c/o Liberty Mutual Surety Europe BV, the Netherlands ("Liberty")

07.06.2021

Anders Lovisenberg

House of Guarantees AS

EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet**
**Bentsebrugata 19A**
**0476 Oslo**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 5 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 7 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

**Utført av:**
Takstmann
**Ole Herman Krefting**
Dato: 13/03/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no



**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no



www.bmtf.no

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

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

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:224, Bnr: 65 |
| Hjemmelshaver: | Lasse Andrè Arnesen / Silje Willstrøm Nilssen |
| Seksjonsnummer: | 19 |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | - |
| Byggeår: | 1959 |
| Tomt: | 1233 m² |
| Kommune: | 0301 - Oslo Kommune |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Silje Willstrøm Nilssen |
| Befaringsdato: | 13.03.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS3 |
| Vann: | Offentlig, via private stikkledninger. |
| Avløp: | Offentlig, via private stikkledninger. |
| Adkomst: | Offentlig, via private stikkveier. |

**OM TOMTEN:**
Tomten er bebygd med tilsvarende bebyggelse fra samme tidsperiode. Kort gangavstand til kollektivtransport og Akerselva. Biloppstillingsplasser i bakgården.

**OM BYGGEMETODEN:**
Boligblokk over 4 etasjer + loft og kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mulige innslag av stål. Etasjeskillere av betong. Fasaden er pusset og malt. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp eller tilsvarende. Vinduer med 3-lags glass.

©mstr.no

www.bmtf.no



**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Leiligheten, og bygget forøvrig, ble rehabilitert i 2021 og fremstår med jevnt over normal slitasje med hensyn til alderen. Badene har bemerkninger vedrørende fallforholdet og manglende membranoppkant ved dørtersklene. Fordelerstammene til vannrørene er ikke montert i et vanntett skap og stoppekranene er plassert ovr himlingen på badene og har begrenset med adkomst.
Kjøkken med normal slitasje på overflatene og montert med en waterguard og komfyrvakt.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

**ANNET:**
Takhøyde, målt i stuen: 2,68 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmefolie i alle rom.
Varmekabler på badene.
Varmtvannsbereder på kjøkkenet.
Stoppekraner på badene. Hovedstoppekranen er montert over himlingen på badet ved gangen.
Automatiske sikringer.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Tåkeanlegg er montert(brannslukking).
Heis.

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

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badene.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Flislagt gulv på badene.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
I følge hjemmelshaver:
2021: Bygget ble rehabilitert og ombygd.
2024: Ny parkett, samt varmefolie i alle rom.
2025: Dreneringen rundt bygget blir utbedret.

**FELLESKOSTNADER:**
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

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

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

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

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. Etasje | 81 | 0 | 0 | 0 | 81 | 0 |
| SUM BYGNING | 81 | 5 | 0 | 0 | 81 | 0 |
| SUM BRA | 86 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**
Stue, kjøkken, gang/entré, to bad og tre soverom.

**BRA-e:**
Kjellerbod.

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

Kjellerbod, umerket: 4,9 kvm.
Parsell av takterrasse: 13,7 kvm. Takterrassen er en del av en felles uteplass hvor beboerne har avgrensede områder som tilhører leiligheten.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

©mstr.no

www.bmtf.no



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

**ANDRE MERKNADER:**
Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: 6 mm på tverrs/langs av rommet.
- Hovedsov: mindre enn 5 mm.
- Barnesov: mindre enn 5 mm.
- Sov v/gang: mindre enn 5 mm.
TG 1 settes da avvikene er innenfor toleransekravene som er satt i NS3600.

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Silje Willstrøm Nilssen

©mstr.no

www.bmtf.no

**BYGGMESTER:**

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

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

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

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Ole Herman Krefting**

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

13/03/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2021 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks sprekkdannelser.
Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt. Mindre sprekkdannelser i utforingen forekommer og hyppigere vedlikehold anbefales for å unngå fuktskader.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er for trang og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig.

**Merknader:**

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist noen unormale skader på overflatene som f eks bom i flis eller sprekkdannelser.
Fallforholdet på øvrig baderomsgulv er flatt og det er ikke etablert en 15 mm membranoppkant over ferdig flis ved dørterskelen. TEK-17 tillater flate gulv utenfor dusjsonen, men da må det etableres en membranoppkant på 15 mm over ferdig flis ved dørterskelen.

Området under badekaret ble ikke besiktiget og fallforholdet ble heller ikke målt pga manglende adkomst.
Ukjent om fallforholdet og høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er tilstrekkelig.

Dørterskelen har en sprukket opp, mot karmen med hengsler.

**Merknader:** Når baderomsgulvet er flatt så er det fort at det kan oppstå mindre områder med motfall da flisene har interne variasjoner fra produksjon.

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluket er plassert under badekaret og er ikke tilgjengelig for besiktelse.
FDV-dokumentasjon foreligger.

Hulltagning ble ikke foretatt da relevante områder vender mot fellesareal og plassbygd innredning. Øvrige områder hvor hulltagning er mulig er ikke utsatt for bruksvann og vil dermed gi en falsk trygghet.
Fuktsøk ble utført på tilgjengelige flater og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

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

### 1.2 Bad en-suite

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2021 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist noen unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.

Mekanisk avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er for trang og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig.

**Merknader:**

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist noen unormale skader på overflatene som f eks sprekkdannelser eller bom i flis.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:50 + oppkant. Øvrig gulv er tilnærmet flatt.
TEK-17 tillater flate gulv, men da må det etableres en membranoppkant på 15 mm over ferdig flis ved dørterskelen. Idag står dørterskelen direkte på flis og dermed er ikke fallforholdet iht TEK-17.
Dørterskelen har sprukket på midten og er kun delvis understøttet.

**Merknader:** Når baderomsgulvet er flatt så er det fort at det kan oppstå mindre områder med motfall da flisene har interne variasjoner fra produksjon.

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2021 med tilhørende vannlås.
Det ble observert en klemring og membran i sluket.
FDV-dokumentasjon foreligger.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg på soverommet, bak dusjen.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

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

©mstr.no

www.bmtf.no



**2. Kjøkken**

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Fossline med benkeplater av hardlaminat, malt backsplash og slette skapfronter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilatoren er tilkoblet ventilasjonsanlegget. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Waterguard og komfyrvakt er montert.

**Merknader:** Hakk i fronten til oppvaskmaskinen.
Generelt normal bruksslitasje på overflatene med hensyn til alderen.

**3. Andre Rom**

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen ble sist pusset opp i 2021 i forbindelse med rehabilitering av blokken. Nytt parkettgulv ble lagt i 2024 og har stedvise dype hakk i overflaten.
Overflatene fremstår forøvrig med normal slitasje med hensyn til alderen.
Innvendige dører «vandrer» i åpen stilling. Justering av karm kan være nødvendig da de er litt ute av lodd.

**Merknader:** Stedvise uferdige overganger mellom dørterskel og parkett, samt ved garderobeskapene.

**4. Vinduer og ytterdører**

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer med 3-lags glass fra 2019.
Balkongdører med 3-lags glass fra 2019. Inngangsdør med B-30/38db brann-og lydklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

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

**5. Balkonger, verandaer og lignende**

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har ikke balkong eller terrasse med direkte adkomst fra leiligheten.
Franske balkonger med tilstrekkelig rekkverkshøyde, ca 125 cm.
Egen disponibel del av en felles takterrasse medfølger leiligheten i følge hjemmelshaver, men denne er ikke vurdert da det er en felles bygningsdel.

**Merknader:**

**6. VVS**

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør(PEX) og fordelerstammer er montert over himlingen på begge badene. Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test, men det bemerkes at disse er plassert høyt over gulvet og det er nødvendig med en trappestige for adkomst. Dette kan medføre at vannet ikke kan stenges av for enkelte brukergrupper. Hovedstoppekranen er montert over badet ved entreen, samt en tilhørende magnetventil for waterguard-systemet. Fordelerstammene er ikke montert inne i et vanntett skap og dette medfører at lekkasjevann fra anlegget kan renne inn i tilstøtende vegger før det evt synliggjøres på badet.

Avløpene i boligen ble ikke besiktiget da de går i rørgater. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

Vegghengte toaletter med innebygde sisterner på begge bad. Drensspalte er etablert på undersiden av toalettene for synliggjøring av lekkasjevann fra de innebygde sisterne.

**Merknader:**

**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 101 liter, fra 2019.
Strømtilførsel via fastkobling og med servicebryter.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp og en waterguard er montert.

**Merknader:** Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en balansert ventilasjon med et aggregat montert over himlingen i gangen. Mekanisk avtrekk på badene og på kjøkkenet. Mekanisk tilluft i resterende rom.
Filteret skal skiftes ut 1 gang i året og skal bli skiftet ila våren 2025 i følge hjemmelshaver.

**Merknader:** Det mangler luftespalter under dørbladene i boligen. Dette vil forhindre luften i å sirkulere mellom rommene og spalten må økes til 10 mm for å være tilstrekkelig.

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**
7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no



Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i 1959
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2021
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det foreligger samsvarserklæring fra 2021 for det elektriske anlegget. Hjemmelhavere har lagt varmefolie på egeninnsats og dette er en type "plug & play"-system som kobles inn i en stikkontakt og krever ikke hjelp av elektriker.
Automatiske sikringer med 63 amp hovedkurs. Strømmåler er montert i et felles strømskap. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

**Merknader:** En el-kontroll bør utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset og dagens bruk av arealet.

FDV-dokumentasjon og samsvarserklæring fra ombygningen av blokken i 2021 foreligger, samt fakturaer for egne arbeider.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er for trang og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.
Sprekker i utforingen til vinduet. Vedlikehold anbefales.

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Flate gulv utenfor dusjsonen tillates i TEK-17, men da må det også etableres en membranoppkant på 15 mm over ferdig flis ved dørterskelen for at kravene i TEK-17 skal være ivaretatt.
En membranoppkant på 15 mm må etableres for å kunne lukke avviket.
Dørterskelen har en sprukket opp, mot karmen med hengsler.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

Sluket er ikke tilgjengelig for besiktelse og regelmessig vask vil vanskeliggjøres da badekaret er montert over sluket. Lettere adkomst er nødvendig for å kunne lukke avviket.

**1.2.1 Bad en-suite Overflate vegger og himling**

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er for trang og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

**1.2.2 Bad en-suite Overflate gulv**

TEK-17 tillater flate gulv, men da må det etableres en membranoppkant på 15 mm over ferdig flis ved dørterskelen. Idag står dørterskelen direkte på flis og dermed er ikke fallforholdet iht TEK-17.
En membranoppkant på 15 mm ved dørterskelen må etableres for å kunne lukke avviket.

Dørterskelen har sprukket på midten og er kun delvis understøttet.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Stoppekranene er plassert høyt over gulvet og det er nødvendig med en trappestige for adkomst. Dette kan medføre at vannet ikke kan stenges av for enkelte brukergrupper.
Fordelerstammene er ikke montert inne i et vanntett skap og dette medfører at lekkasjevann fra anlegget kan renne inn i tilstøtende vegger før det evt synliggjøres på badet.

**6.3 Ventilasjon**

Det mangler luftespalter under dørbladene i boligen. Dette vil forhindre luften i å sirkulere mellom rommene og spalten må økes til 10 mm for å være tilstrekkelig.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Arnesen, Lasse Andrè | 9578-5995-4-3199417 | 2025-03-22 00:53:01 |
| Nilssen, Silje Willstrøm | 9578-5997-4-1568539 | 2025-03-21 17:16:23 |

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
21. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0040/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Bentsebrugata 19A, 0476 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Torshov

**Selgere**
Silje Willstrøm Nilssen, Lasse Andrè Arnesen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. oktober 2021

**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: SP3720507.5.1
Forsikret i: IF

## 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:** Utbygger rettet opp i manglende/dårlig silikon på bad tilknyttet hovedsoverom i 2022 etter at vi oppdaget vann i dusjen. Skyldtes manglende silikon rundt blandebatteri i dusjonen. - Badekar og blandebatteri ble installert av proffesjonelle i mars 2022

**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?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** MRS VVS AS

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** PA entreprenør drenering og fukt i kjeller 2025. I forbindelse med arbeidet vil de også reparere eventuelle skader i fasade/vegger.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** PA entreprenør - drenering og fukt i kjeller 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

**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:** Utbygger rettet opp i manglende/dårlig silikon på bad tilknyttet hovedsoverom i 2022 etter at vi oppdaget vann i dusjen. Skyldtes manglende silikon rundt blandebatteri i dusjonen.

**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)**

Ja

**Beskriv:** Feil i drenering fra utbygger som utbedres i 2025. Pågående sak mot utbygger knyttet til dette. Saken behandles i forliksrådet som første instans men sameiet har tatt høyde for at denne saken vil tas videre.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Var rotter i bakgården i 2021 men ikke vært et problem etter at sameiet fikk avtale med anticimex

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

Nei

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

## Offentlige og private forhold

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

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

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

**Beskriv:** Utbygger har søkt om å få bygge på en etasje på bygget men har fått avslag av Oslo kommune. Dette har utbygger klaget på

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

**Beskriv:** Utbygger har rett til å bygge på én etasje om Oslo kommune godkjenner. Takparseller vil bli reetablert på nytt tak dersom utbygger skulle fått lov til dette

**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?**
Ja

**Beskriv:** Pågående sak mot utbygger knyttet til retting av drenering og fukt i kjeller. Saken behandles i forliksrådet som første instans men sameiet har tatt høyde for at denne saken vil tas videre. Er tatt opp lån for å rette mangler i påvente av en rettslig vurdering og eventuell økonomisk kompensasjon fra utbygger. Styret informerte om at man må anta at vi har behov for å øke lånet med 1 million mer for å rette andre skader i kjeller som har oppstått etter dårlig drenering. De vil også bruke noe penger på sak mot utbygger.

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

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

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

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

**Beskriv:** - Byttet gulv i hele leiligheten 2024. Byttet fra linoleum til parkett og la gulvvarme i alle rom. Arbeidet ble utført ved dugnad med oppsyn av proffesjonell. - Bygget på overskap på kjøkkenet av profesjonelle (faktura foreligger). I forlengelse av dette rev vi et innebygget kjøleskap for å få plass til et større kjøleskap med fryser. Siden av oppvaskmaskinen mangler derfor vegg og man ser rett inn på oppvaskmaskinen om man fjerner kjøleskapet. - Garderobeskap på soverommene er installert av Kvik. Faktura foreligger - Badekar og byttet blandebatteri ble installert av proffesjonelle i 2023. Faktura foreligger - Lampene i stue/kjøkken følger ikke salget - Lampe over døråpner følger ikke salget - Hvitevarer følger salget - Vaskemaskin følger ikke salget

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 29-0040/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Nilssen, Silje Willstrøm** | **2025-03-21** | **Arnesen, Lasse Andrè** | **2025-03-22** |

Identifikasjon

bankID Nilssen, Silje Willstrøm

Identifikasjon

bankID Arnesen, Lasse Andrè

SIGNICAT

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Torshov
c/o Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47
0477 OSLO

Att: Vilde Nadden

Oslo, 24.02.2025

**Deres ref: 29-0040/25**
**Vår ref: 614-1-19**
**Eiendommens navn: Bentsebrugata Boligsameie**
**gnr 224 bnr 65 snr 19 i OSLO kommune**
**Adresse: Bentsebrugata 19 A, 0476 OSLO**
**Org. nr.: 927629674**
**Selger: Arnesen, Lasse André**
**Nilssen, Silje**

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP3720507

| | | |
|---|---|---|
| Restanser pr. d.d. | kr | 0,00 |

Månedlige kostnader:

| | | |
|---|---|---|
| Kabel TV og Internett | kr | 407,00 |
| Andel felleskostnader fordelt etter eierbrøk | kr | 3 844,00 |
| **Totalt** | **kr** | **4 251,00 pr. mnd**. |

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

| | | |
|---|---|---|
| Andel formue: | kr | 1 831,00 |
| Andel gjeld: | kr | 0,00 |

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
*Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.*

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Våre gebyr:

| | |
|---|---|
| Opplysningsgebyr | Se www.infoland.no |
| Eierskiftegebyr (betales av selger) | kr 6 570,- inkl. mva |

Gebyrene blir fakturert.

*Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.*

Styrets leder:
Ruben Drange
Mobil: 47843787
E-post: bentsebrugata.boligsameie@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

BankID Signing
Silje Nilsen
2024-06-13

BankID Signing
Karl Arne Enqvist
2024-06-13

# PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i
Bentsebrugata Boligsameie
Tid: 11. juni 2024 kl. 18.00
Sted: Microsoft Teams

**Konstituering**

- 23 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjon ved fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Simen Solbu Stangebye og Karl Arne Enqvist fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakten ble referert og godkjent.
- Karl Arne Enqvist ble valgt som møteleder og Simen Solbu Stangebye ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Silje Nilsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet erklærte seg lovlig satt.

**Følgende saker ble behandlet**

1. **Fuktsikring og reparasjoner**

   1. Årsmøtet vedtok enstemmig å be styret iverksette nødvendig utbedringsarbeider knyttet til drenering og vanninntrenging i kjeller/1.etasje. Årsmøtet setter et foreløpig kostnadstak på 4 millioner kroner.

   2. Årsmøtet vedtok enstemmig å be styret iverksette nødvendige rettslige skritt overfor utbygger/selger for å få dekket nødvendige kostnader til utbedringene av mangelfullt utført arbeider, ref. OPAK rapport.

   3. Årsmøtet vedtok enstemmig å be styret innkalle til et ekstraordinært årsmøte/informasjonsmøte knyttet til eventuell rettsprosess.

2. **Valg**
   Anders Netland og Ida Cecilie Stakkestad var på valg. Med bakgrunn i forventet stor arbeidsmengde vedtok årsmøtet å supplere styret slik at det består av 5 styremedlemmer (inkl. styreleder) og 1 varamedlem.

   Etter valget består styret av:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Ruben Drange | Valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Elling Enger | Valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Mircel Abdul-Hadi | Valgt for 1 år i 2024 |
| Styremedlem: | Frode Røste | Valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Eric Ballester | Valgt for 1 år i 2024 |
| Varamedlem: | Lucie Johanson | Valgt for 1 år i 2024 |

   Styrets leder ble valgt særskilt, alle valgene ble gjort ved akklamasjon

**********

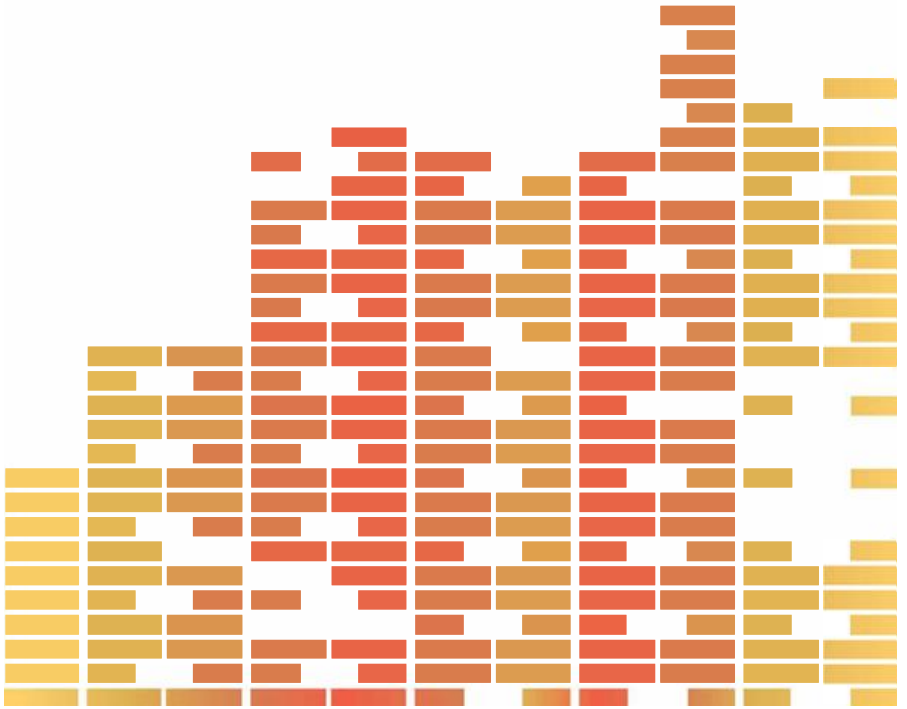


Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent, og sendes til digital signering etter møtet. Møtet ble avsluttet kl. 19.50.

*Oslo 11. juni 2024*

| | |
|---|---|
| **Karl Arne Enqvist** | **Silje Nilsen** |
| møteleder | seksjonseier |

# Bentsebrugata Boligsameie
# Ekstraordinært årsmøte 11. juni 2024



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

## Til seksjonseiere i Bentsebrugata Boligsameie

Vedlagt følger innkalling til ekstraordinært årsmøte 2024.

Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ekstraordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på ekstraordinært årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, stangebye@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

---

**FULLMAKT**

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Bentsebrugata Boligsameie gir herved:

……..

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ekstraordinært årsmøte 11. juni 2024.

....., den ...../ ..... 2024

.....

*Eiers underskrift* *Navn i blokkbokstaver*

.....

*Eiers underskrift* *Navn i blokkbokstaver*

# Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Bentsebrugata Boligsameie

Ekstraordinært årsmøte avholdes
Tid: 11. Juni 2024 kl. 18.00
Sted: Microsoft Teams

**Konstituering**

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

**Følgende saker skal behandles**

1. Innkomne forslag
    a. Fuktsikring og reparasjoner
2. Valg

Oslo, 30. mai 2024
på vegne av styret i Bentsebrugata Boligsameie

**ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS**

**Vedlegg**


- Vedlegg sak 1a Side 3
- Valg Side 4




## SAK 1a Fuktsikring og reparasjoner

**Forslagsstiller:** **Ruben Drange**
**Flertallskrav:** **Alminnelig flertall**

**Bakgrunn for sak:**
Som formidlet om på tidligere utsendte e-post og rapporter fra Anticimex, Mycoteam og OPAK sliter sameiet med en fuktproblematikk. Dette burde utbedres umiddelbart for å sikre at det ikke forekommer ytterliggere skader, og at sameiets krav ikke blir foreldet.

I bakgrunn av dette er det ønskelig å ta opp lån for å raskest mulig komme i gang med arbeidet, spesielt nå som det er varmere i været. Dette vil blir enda dyrere dersom vi venter til vinteren.

Estimat på kostnad for utbedring beregnet til 15mnok, men dette mangler noen kostnader som må tas høyde for.

Vi avventer fortsatt avklaring på inntil 400 000,- i rettshjelp fra forsikringsselskapet. Klagesak er meldt inn, men kan ta tid før dette blir ferdig avklart. Inntil videre må denne kostnaden bæres av sameiet.

Det er også ønskelig å benytte OPAK for prosjektledelse for utbedringen. Ytterliggere prøver fra Mycoteam under/etter utbedring kan også bli nødvendig.

**Forslag til vedtak:**
Styret får hjemmel til å:

1. Ta opp lån for å finansiere og iverksette utbedring av drenering og skader som har kommet som følge for dårlig fuktsikring – foreløpig estimat er 15mnok

2: Gå til sak mot utbygger (Gustav Eiendomsdrift AS) dersom forlik ikke oppnås. Dette i et forsøk på å hente inn alt eller deler av medgått tap.

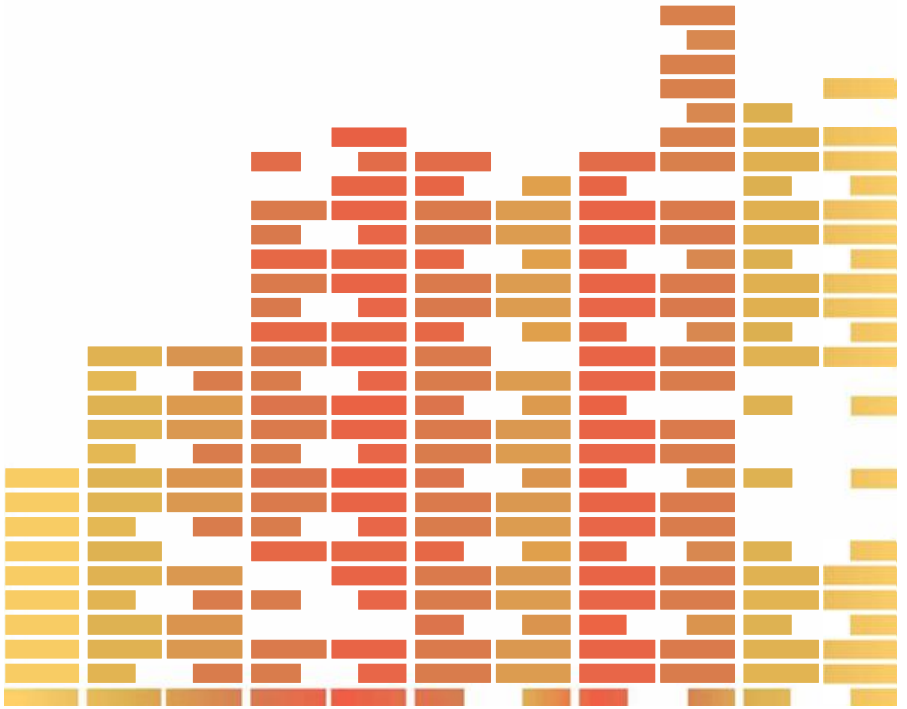
**2. Valg**

Nåværende styret består av:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Anders Netland | Vagt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Ruben Drange | Valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Mircel Abdul-Hadi | Valgt for 1 år i 2024 |
| Varamedlem: | Ida Cecilie Stakkestad | Valgt for 1 år i 2024 |

Nåværende styreleder Anders Netland og Varamedlem Ida Cecilie Stakkestad, ønsker å fratre sine roller i styret. Da et sameie er pliktig til å ha et styre, anbefales det på det sterkeste at seksjonseierne stiller til valg.

# ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024
# Bentsebrugata Boligsameie



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

## Til seksjonseiere i Bentsebrugata Boligsameie

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, stangebye@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

---

**FULLMAKT**

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Bentsebrugata Boligsameie gir herved:

……
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte DATO.

....., den ...../ ..... 2024

……
*Eiers underskrift* *Navn i blokkbokstaver*

……
*Eiers underskrift* *Navn i blokkbokstaver*

# Innkalling til ordinært årsmøte i Bentsebrugata Boligsameie

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 27. februar 2024 kl. 18.00
Sted: Microsoft Teams, link sendes ut i egen e-post

**Konstituering**

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

**Følgende saker skal behandles**

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Orientering om fukt i kjeller
5. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg av styremedlemmer

Oslo, 15.02.2024
på vegne av styret i Bentsebrugata Boligsameie

**ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS**

**Vedlegg**

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Budsjett 2024

## STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

**1. STYRET**
**Styret har i perioden bestått av:**

| | |
|---|---|
| Styreleder | Anders Netland Hansen |
| Styremedlem | Guro Ekrann Esposito |
| Styremedlem | Ida Cecilie Stakkestad |
| Varamedlem | Silje Nilssen |

**2. GENERELT**
**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Simen Solbu Stangebye.

Sameiets revisor er BDO AS.

**3. GENERELT OM SAMEIET**
Sameiet består av 36 seksjoner.

Bentsebrugata Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 927629674 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

**Forsikring**
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo med forsikringsnummer SP3720507. Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

**HMS**
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

**Brannsikringsutstyr**
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

**4. EIERSKIFTER**
7 seksjoner har skiftet eier i 2023.

**5. STYRETS ARBEID I 2023**
Oppstart av nytt styre
- Planleggingsmøte – nytt styre (18.04.23)
- Opplæringsmøte med tidl. styreleder (26.04.23)
- Ordnet tilgang til FDV-dokumentasjon
- Informert AvarnSecurity om nye kontaktpersoner og fått alarmen påkoblet igjen (Var avkoblet i ca. 1 år).
- Gjennomgang av bygg med vaktmester (Anders)

Heiser
- Ordnet så Heisplan fikk fikset heiser som var stoppet.
- Avklart med Oslo kommune at vi ikke trenger å utbedre avvik påpekt i deres rapport. Vi var av heisplan informert om at alt var ok i deres kontroll, men Oslo kommune fant enkelte avvik.
- Snakket med vaktmester om å vaske inni heisene.

Søppelkasser
- Styret har ved flere anledninger fjernet søppel som var plassert utenfor søppelkasser og tatt det opp til gjenvinningsstasjonen. Kom frem til en midlertid avtale med vaktmester om fjerning av søppel.
- Fjernet søppel som var plasser i fellesarealene i kjeller.
- Skaffet nye låsbare søppelhus (Guro)
- Skaffet ytterligere 2 papirbeholdere.
- Måking rundt nye søppelhus for å få plass til papirbeholdere: styret skaffet måkebil som gjorde hele jobben gratis.

Dugnad
- Innkjøp av planter på plantasjen før Dugnad (Ida og Anders)
- Samlet og båret alt av grus og annen søppel som ikke kunne kastes på gjenvinningsstasjonen.

Ventilasjon:
- Byttet filter på alle ventilasjonsanlegg (Ida).
- Kontrollert at filter er byttet iht. anbefalinger fra leverandør og inngått filter-abonnement.

Innbrudd
- Fysisk oppmøte hos Politiet for å politianmelde innbruddsforsøk.
- Befaring med Westbys lås (08.11.23).
- Befaring med låsesmed

Fukt i kjeller:
- Tatt hånd om gjenstander i boder til beboere som ikke hadde anledning til å gjøre det selv da fellesmail vedr. fukt ble sendt ut.
- Møtt opp for gjennomgang av bygg med utbygger, torsdag 31.08.23 kl. 17:00 – Utbygger møtte ikke, utbygger tok feil av dato.
- Møte med utbygger, lørdag 09.09.23 kl. 11:00 (Silje og Anders)
- Dialog med utbygger og håndverkere ifm. utbedring(er).
- Møte med rørlegger for å bytte isolasjon ved vannmåler, fredag 27.10.23 kl. 08:00 (Silje)

Parkering:
- Vært parkeringsvakt og lagt lapper på frontruten til biler som var feilparkert på brannoppstillingsplassen.
- Skaffet parkering-forbudt skilt og fått vaktmester til å montere på vegg.

Skadedyr:
- Har via Anticimex fått bukt med rotteproblemet.
- Møtt Anticimex for sjekk av feller.

Snø på tak:
- Måkt snø på tak og fjernet is fra karmer og hengsler, tot. 6 kvelder fra ca. kl. 21:00 til 06:00.
- Fjernet is, grus og tettpakket snø fra inngangspartier hver kveld i nesten 2 uker.
- Fjernet is fra låshus
- Hengt opp lapper ved alle dører i fellesarealer med påminnelse om å sjekke at døren er låst.

Vindusvask:
- Sagt opp vindusvaskavtale pga. dårlig utført arbeid og kostnad.

Bygningssjekk
- Bestilt Bygningssjekk fra If v/ underleverandør Anticimex
- Møtt Anticimex for rask gjennomgang av bygg før bygningssjekk, samt for overlevering av nøkler både før og etter

Fukt i privat leilighet
- Styret har deltatt på møte mellom eier og utbygger ifm. at det var påvist fukt/sopp inne i en leilighet.
    - Siden sopp/fukt her ble påvist inne i leiligheten har det i teorien ikke noe å gjøre med sameiet. Uansett, men tanke risiko for spredning og for å stille som vitne har styret deltatt som upartisk part.

Meglerpost
- Besvart meglere på spm. ifm. salg av leiligheter (Ida)

Nøkkelbestilling/utlevering:
- Tatt hånd om bestilling og utlevering av nøkler når det er bestilt av beboere

**7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT**
**Årsregnskapet 2023**
Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

**Budsjett 2024**
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter en økning på 10% fra 1. januar 2024. Kabel-tv og internett reguleres iht. inngående faktura fra leverandør.

Oslo, den 29. januar 2024
**Styret i Bentsebrugata Boligsameie**

## Resultatregnskap

## Bentsebrugata Boligsameie

| | Note | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | | | |
| Felleskostnader | | 930 270 | 930 204 | 717 606 |
| Andre inntekter | 2 | 164 227 | 158 112 | 78 257 |
| **Sum driftsinntekter** | | **1 094 497** | **1 088 316** | **795 863** |
| | | | | |
| Styrehonorar | | 50 000 | 50 000 | 50 000 |
| Andre personalkostnader | 3 | 7 050 | 7 050 | 7 050 |
| Kommunale avgifter | | 273 697 | 248 000 | 208 352 |
| Vedlikehold | 4 | 280 042 | 227 000 | 93 971 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | | 163 593 | 174 000 | 126 027 |
| Driftskostnader | 5 | 164 604 | 164 000 | 155 525 |
| Honorarer | 6 | 80 440 | 77 160 | 128 405 |
| Forsikring | | 132 010 | 133 000 | 80 203 |
| Andre kostnader | 7 | 3 166 | 4 400 | 8 174 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 154 603** | **1 084 610** | **857 706** |
| | | | | |
| **Driftsresultat** | | **-60 106** | **3 706** | **-61 843** |
| | | | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | | | |
| Finansinntekter | | 42 | 0 | 35 |
| | | | | |
| **Netto finansresultat** | | **42** | **0** | **35** |
| | | | | |
| **Årets resultat** | | **-60 064** | **3 706** | **-61 808** |
| | | | | |
| **Overføringer** | | | | |
| Overført annen egenkapital | | -60 064 | 0 | -61 808 |
| **Sum overføringer** | | **-60 064** | **0** | **-61 808** |

# Balanse

## Bentsebrugata Boligsameie

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 2 653 | 4 007 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 85 700 | 0 |
| Bankinnskudd mv. | 8 | 11 834 | 149 490 |
| **Sum omløpsmidler** | | **100 187** | **153 497** |
| **Sum eiendeler** | | **100 187** | **153 497** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD Egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 57 951 | 118 015 |
| **Sum egenkapital** | **9** | **57 951** | **118 015** |
| **Gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskudd fra kunder | | 20 868 | 24 707 |
| Leverandørgjeld | | 16 934 | 8 006 |
| Påløpte kostnader | | 4 434 | 2 770 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **42 236** | **35 482** |
| **Sum gjeld** | | **42 236** | **35 482** |
| **Sum egenkapital og gjeld** | | **100 187** | **153 497** |

OSLO, 31.12.2023 / 28.01.2024
Styret for Bentsebrugata Boligsameie

| | | |
|---|---|---|
| Anders Hansen Netland | Ida Cecilie Stakkestad | Guro Ekrann Esposito |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |



### Noter til årsregnskapet

**Note 1 Regnskapsprinsipper**

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.
Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

**Note 2 Andre inntekter**

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| Likviditetstilskudd | 0 | 0 | 11 729 |
| Kabel-TV | 163 452 | 158 112 | 66 528 |
| Andre inntekter | 775 | 0 | 0 |
| **Sum** | **164 227** | **158 112** | **78 257** |

**Note 3 Personalkostnader**

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | 7 050 | 7 050 | 7 050 |
| **Sum** | **7 050** | **7 050** | **7 050** |

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

**Note 4 Vedlikehold**

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygning utv. | 34 956 | 46 000 | 0 |
| Vedlikehold utearealer | 0 | 15 000 | 0 |
| Vedlikehold bygning innv. | 2 875 | 0 | 0 |
| Vedlikehold og drift heis | 86 766 | 70 000 | 66 074 |
| Vedl. nøkler, låser, skilt | 90 816 | 5 000 | 6 382 |
| Vedlikehold VVS | 0 | 5 000 | 0 |
| Vedlikehold elektro | 0 | 5 000 | 0 |
| Vedlikehold, drift parkering | 36 000 | 36 000 | 15 880 |
| Vedl.hold ventilasjon | 8 205 | 0 | 0 |
| Brannsikkerhet, sprinkling | 20 424 | 20 000 | 5 634 |
| Diverse vedlikehold | 0 | 25 000 | 0 |
| **Sum** | **280 042** | **227 000** | **93 971** |

**Note 5 Driftskostnader**

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| Strøm mln 76388 | 26 156 | 40 000 | 39 271 |
| Annen renovasjon | 0 | 0 | 375 |
| Skadedyrkontroll | 21 324 | 23 000 | 21 324 |
| Utgiftsført Inventar | 0 | 4 000 | 4 555 |
| Vaktmestertjenester | 96 756 | 97 000 | 90 000 |
| Variable vm-tjenester | 13 632 | 0 | 0 |
| Dugnad | 6 398 | 0 | 0 |
| Porto | 339 | 0 | 0 |
| **Sum** | **164 604** | **164 000** | **155 525** |

**Note 6 Honorarer**

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| Revisjon | 11 845 | 7 000 | 6 695 |
| Forretningsførsel | 65 000 | 65 000 | 65 000 |
| Ekstra forretningsførsel | 1 300 | 3 000 | 2 575 |
| Beboerportal | 2 295 | 2 160 | 2 160 |
| Honorar juridisk bistand | 0 | 0 | 51 975 |
| **Sum** | **80 440** | **77 160** | **128 405** |

**Note 7 Andre kostnader**

| | Regnskap 2023 | Budsjett 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|---|
| Styreutgifter | 0 | 0 | 1 800 |
| Bankomkostninger | 3 166 | 2 400 | 3 906 |
| EHF-fakturagebyr | 0 | 0 | 79 |
| Diverse kostnader | 0 | 2 000 | 2 390 |
| Øreavrunding | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **3 166** | **4 400** | **8 174** |

**Note 8 Bankinnskudd mv.**

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| 9666.01.44320 | 11 834 | 149 490 |
| **Sum** | **11 834** | **149 490** |

**Note 9 Egenkapital**

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| Egenkapital 01.01. | 118 015 | 179 823 |
| Tilført fra årets resultat | -60 064 | -61 808 |
| **Egenkapital 31.12.** | **57 951** | **118 015** |

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

**Note disponible midler**

| | Regnskap 2023 |
|---|---|
| A. Disponible midler 01.01 | 118 015 |
| B. Endring disponible midler | |
| Årets resultat | - 60 064 |
| **C. Disponible midler 31.12** | **57 951** |
| Årets endringer disponible midler | - 60 064 |
| Spesifikasjon av disponible midler | |
| Omløpsmidler | 100 187 |
| - Kortsiktig gjeld | 42 236 |
| **Disponible midler 31.12.** | **57 951** |

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Bentsebrugata Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bentsebrugata Boligsameie.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap 2023<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2023.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: T1XIO-AWDVW-BX1EG-YJGEF-ACVPE-BODID



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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: T1XIO-AWDVW-BX1EG-YJGEF-ACVPE-BODID

PENNEO

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

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

**Sven Mozart Aarvold**
**Statsautorisert revisor**
*Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2024-02-08 12:44:53 UTC*
bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: TTXIO-AWDVW-BX1EG-YJGEF-ACVPE-B0DID*

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator **- https://penneo.com/validator**

# Budsjett Bentsebrugata Boligsameie for 2024

| | Budsjett 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Driftsinntekt. og driftskostn.** | | |
| Felleskostnader | 1 116 390 | 930 270 |
| Andre inntekter | 164 592 | 164 227 |
| **Sum driftsinntekter** | **1 280 982** | **1 094 497** |
| | | |
| Styrehonorar | 100 000 | 50 000 |
| Andre personalkostnader | 14 100 | 7 050 |
| Kommunale avgifter | 296 000 | 273 697 |
| Vedlikehold | 181 000 | 280 042 |
| Kollektiv avtale TV/bredbånd | 164 730 | 163 593 |
| Driftskostnader | 203 000 | 164 604 |
| Honorarer | 86 550 | 80 440 |
| Forsikring | 145 000 | 132 010 |
| Andre kostnader | 4 500 | 3 166 |
| **Sum driftskostnader** | **1 194 880** | **1 154 603** |
| | | |
| **Driftsresultat** | **86 102** | **-60 106** |
| | | |
| **Finansinntk. og finanskostn.** | | |
| Finansinntekter | 0 | 42 |
| | | |
| **Netto finansresultat** | **0** | **42** |
| | | |
| **Årets resultat** | **86 102** | **-60 064** |

# PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Bentsebrugata Boligsameie
Tid: 27.02.2024 kl.18.00
Sted: Microsoft Teams

**Konstituering**

- 12 av 36 seksjoner var representert. I tillegg møtte forretningsfører Simen Solbu Stangebye og Karl Arne Enqvist fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Karl Arne Enqvist ble valgt som møteleder og Simen Solbu Stangebye ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Ida Cecilie Stakkestad ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Årsmøtet erklærte seg lovlig satt.

**Følgende saker ble behandlet**

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 60 064,- og en egenkapital på kr 57 951, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023**
   Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.
   Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 100 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Orienteringssak: Fukt i kjeller**
   Årsmøte tok saken til orientering

5. **Budsjett 2024 og felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 86 102,- og forutsetter en økning i felleskostnader på 10% fra 01.01.2024.

   Budsjettet ble tatt til orientering.



6. **Valg**

Etter valget består styret av:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Anders Netland | Vagt for 2 år i 2023 |
| Styremedlem: | Ruben Drange | Valgt for 2 år i 2024 |
| Styremedlem: | Mircel Abdul-Hadi | Valgt for 1 år i 2024 |
| Varamedlem: | Ida Cecilie Stakkestad | Valgt for 1 år i 2024 |

**********

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble opplest, godkjent og signeres elektronisk etter årsmøtet. Årsmøtet ble avsluttet kl.19.45.

*Oslo, 27. februar 2024*

**Karl Arne Enqvist**
møteleder

**Ida Cecilie Stakkestad**
seksjonseier

# VEDTEKTER
# FOR BENTSEBRUGATA BOLIGSAMEIE

Vedtatt i årsmøte
den 4. august 2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Sist revidert ordinært årsmøte 26. april 2022.

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Bentsebrugata Boligsameie, og har gårdsnummer 224 og bruksnummer 65 i Oslo kommune. Sameiets adresse er Bentsebrugata 15, 17a, 17b, 17c, 17d, 19a og 19b. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26. juli 2021 og stiftelsesmøte avholdt 4. august 2021.

Sameiet består av 36 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (bod), i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 26. juli 2021.

Hver seksjon består av én leilighet. Hver seksjon har bod i seksjonens hoveddel, eller som tilleggsdel i trapperom eller kjeller.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Seksjonseierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.
Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### 2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet og tilhørende tilleggsdeler. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Seksjon nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 16, 19, 20, 22, 23, 24, 27, 28, 30, 31, 32 og 35 disponerer parseller på takterrassen som angitt i vedlagte tegning merket «Fordeling av takparseller» datert 17.6.21.

Seksjonseier bærer alle kostnader forbundet med takparsellen som seksjonen disponerer og er ansvarlig for å utføre nødvendig vedlikehold på takparsellen.

Seksjon 37 har eksklusiv rett til å utøve tinglyst rett til parkering på naboeiendommen gnr 224 bnr 338.



### 2.4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For at kostnader skal kunne fordeles etter forbruk, må de kunne måles og avregnes, styret kan beslutte fordeling etter forbruk.

De kostnader som sameiet eventuelt blir fakturert med like deler pr. seksjon, kan styret vedta skal dekkes av seksjonseierne med like deler.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseiere som disponerer privat takparsell skal sørge for vedlikehold av denne, herunder av plantekasser og annen møblering.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

### 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Styret kan også vedta retningslinjer for enhetlig møblering av private takparseller.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.



Nye espalierer skal utformes i lik stil med eksempelespaliene som var oppført i 2021 og med bruk av tilnærmet like materialer. Ingen tette vegger skal benyttes og det som settes opp skal være av høy estetisk kvalitet og utføres av materialer egnet for utvendig bruk. Maksimal høyde 180 cm. All skjerming skal godkjennes av styret på forhånd. Oppsett av skjerming skal skje i samarbeid med nabo-takparsell. Forslag til materialer som skal benyttes: treverk i form av trykkimpregnert og galvaniserte festemidler, 36x73mm som hjørnestolpe, 36x48mm som liggende og stående espalier.

### 5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

### 5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

### 5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppforsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppforsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 7 UTBYGGINGSRETT

Gustav Holding AS, org. nr. 912 099 857 (heretter utbygger), har en evigvarende, eksklusiv og vederlagsfri rett til å bygge på eiendommen gnr 224 bnr 65 i høyden. Utbygger har rett, men ikke plikt, til å bygge på én eller flere etasjer på eksisterende blokker, og derved opprette nye seksjoner, tilleggsdeler og fellesarealer i sameiet.

Retten omfatter alle arbeider og tiltak som er nødvendige for å etablere nye etasjer/seksjoner, herunder (men ikke begrenset til) å gjøre inngrep i sameiets bygningsmasse, fremføring av strøm, vann og annen infrastruktur, endring/ombygging av fellesarealer og inngåelse av nødvendige avtaler med naboer og andre. Utbygger skal ha adgang til å vederlagsfritt disponere nødvendig areal for stillas, rigg, oppbevaring og bruk av alt nødvendig utstyr, materiell og maskiner på eiendommen. Sameiet plikter å sørge for vann og strøm til byggeplassen, som faktureres utbygger etter forbruk.

Utbygger er ansvarlig for å innhente alle offentligrettslige tillatelser for påbyggingen, og skal sørge for nødvendig reseksjonering. Utbygger skal bære alle kostnader relatert til påbyggingen, herunder kostnader til konsulenter, søknadsprosesser, reseksjonering, tinglysing, dokumentavgift og andre kostnader.

Utbygger skal tilstrebe å organisere og utføre arbeidene på en slik måte at det medfører færrest mulig ulemper for sameiet. Sameiet/seksjonseierne må likevel akseptere å bli påført ulemper under en byggeperiode, herunder manglende tilgang til takarealer og manglende eller begrenset tilgang til andre arealer, byggestøy, midlertidig stenging av vann og utkobling av strøm mv. Det kan ikke rettes krav mot utbygger for slike ulemper, eller for påbyggingen for øvrig. Utbygger har likevel ansvar og bærer risikoen for alle skader som påføres sameiets eiendom, og for eventuelle direkte økonomiske tap sameiet/seksjonseiere påføres ved utbyggingen.

Sameiet/seksjonseiere kan ikke motsette seg en påbygging i henhold til denne rettigheten, eller at det etableres nye seksjoner i sameiet og gjøres endringer i sameiebrøken. Sameiet/seksjonseiere plikter også å medvirke til at utbyggingen kan gjennomføres uten unødig opphold. Dette omfatter blant annet å stemme for nødvendige vedtak i årsmøte, signere søknadspapirer, fullmakter og andre nødvendige dokumenter. Plikten til å medvirke omfatter også medvirkning til reseksjoneringer som må skje som følge av påbyggingen. Sameiet/seksjonseierne plikter også å gi tilgang til fellesarealer og seksjoner dersom det er nødvendig for å få utført arbeider som nevnt ovenfor, eller påbyggingsarbeidene for øvrig.

Når utbyggingen er gjennomført og brukstillatelse foreligger, overtar sameiet eierskap til og risikoen for nye fellesarealer som opprettes. Det skal i den forbindelse avholdes en overtakelsesforretning.

## 8. ÅRSMØTET

### 8.1. Årsmøtets myndighet - Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8.2. Ordinært årsmøte



Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### 8.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 8.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

### 8.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets årsrapport
b) behandle og eventuelt godkjenne regnskap for foregående kalenderår
c) fastsette styrets honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke for ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### 8.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 8.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### 8.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

### 8.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### 8.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

### 8.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.



### 8.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### 8.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### 8.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er til stede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 9. STYRET

### 9.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer (inklusive styreleder) og 2 varamedlemmer.

### 9.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### 9.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.



### 9.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 9.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 9.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap, eller to styremedlemmer i fellesskap. Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## 10. FORRETNINGSFØRER

### 10.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### 10.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### 10.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 11. REGNSKAP OG REVISJON

### 11.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### 11.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Torshov

**Vogts gate 47, 0477 OSLO**

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

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

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

**23 24 00 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

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

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 29-0040/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Bentsebrugata 19A 0476 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 224, bnr 65, snr 19 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