

Bentsegata 23

2 soverom | 52 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Bentsegata 23

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
39	Kontaktinfo
40	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
194	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
197	Forbrukerinformasjon om budgivning
198	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Meget innbydende og lys 3-roms m/solrik balkong. Høy 1.etasje. Nytt bad 2025. Attraktiv beliggenhet.

Prisantydning	5 500 000,-
Omkostninger	9 496,-
Totalpris	5 590 061,-
Fellesgjeld	80 565,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 113,-
BRA-i	52 kvm
Soverom	2
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1952
Eierform	Andel

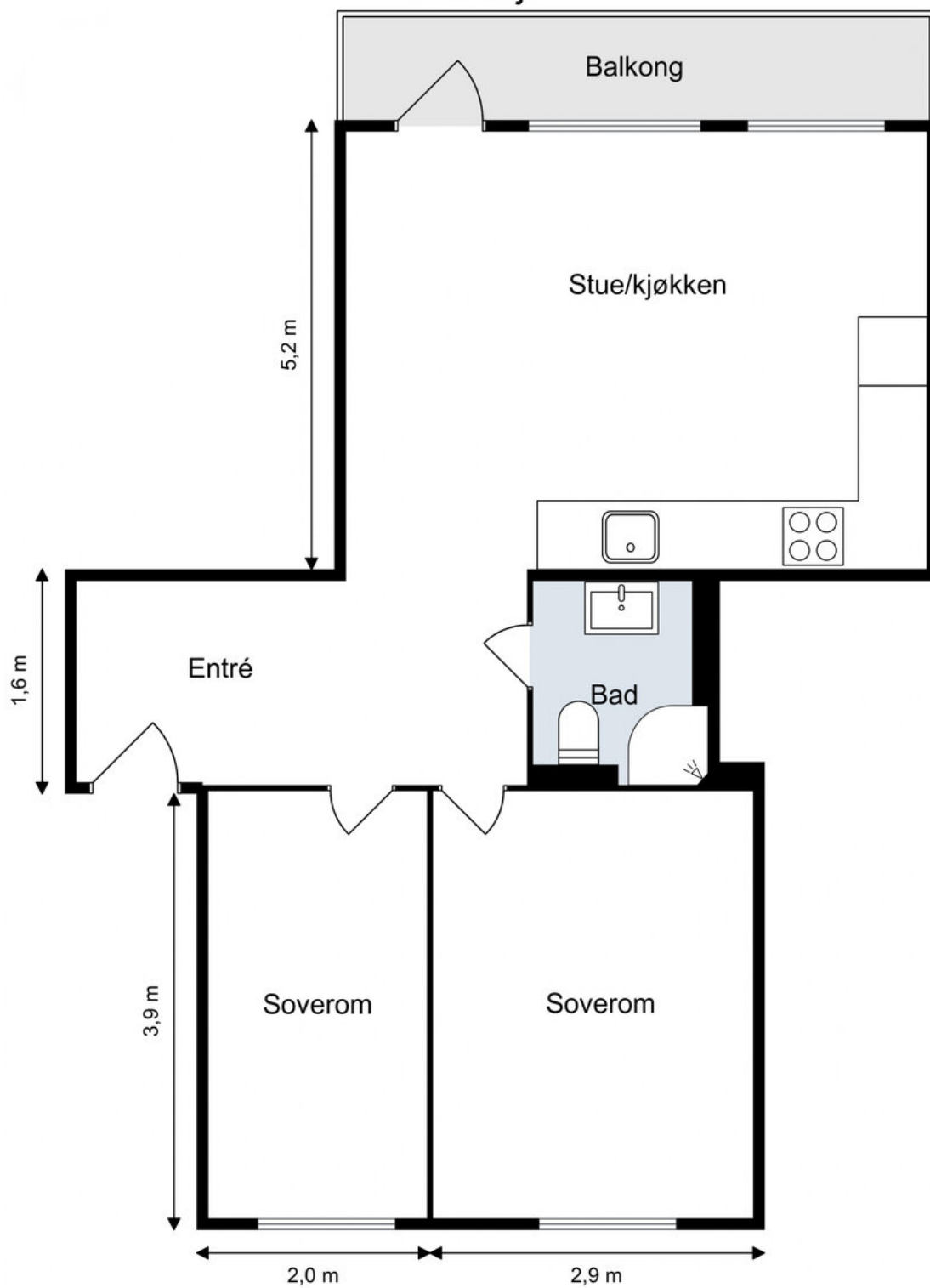
Kort fortalt

Amalie Marthinsen v/Nordvik har gleden av å presentere Bentsegata 23! En delikat 3-roms leilighet beliggende sentralt på populære Sagene, med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Her har du gangavstand til dagligvare, treningssentre, apotek, restauranter, kaféer, offentlig kommunikasjon m.m.

Flott 3-roms leilighet med svært god planløsning
Høy og usjenert 1.etasje
Sydvestvendt balkong
Nytt baderom fra 2025
Overflater modernisert
Store vindusflater og tidsriktige fargevalg
Fornyelse av balkonger 2026
Nærhet til offentlig kommunikasjon
Populær og etterspurt beliggenhet rett ved parker, koselige kaféer, butikker og off.kom

Velkommen til visning!

Bentsegata 23, 0465 OSLO
1. Etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys.

Overflatene er malt i en lys beigetone og det er lagt flott enstavs laminat på gulv.

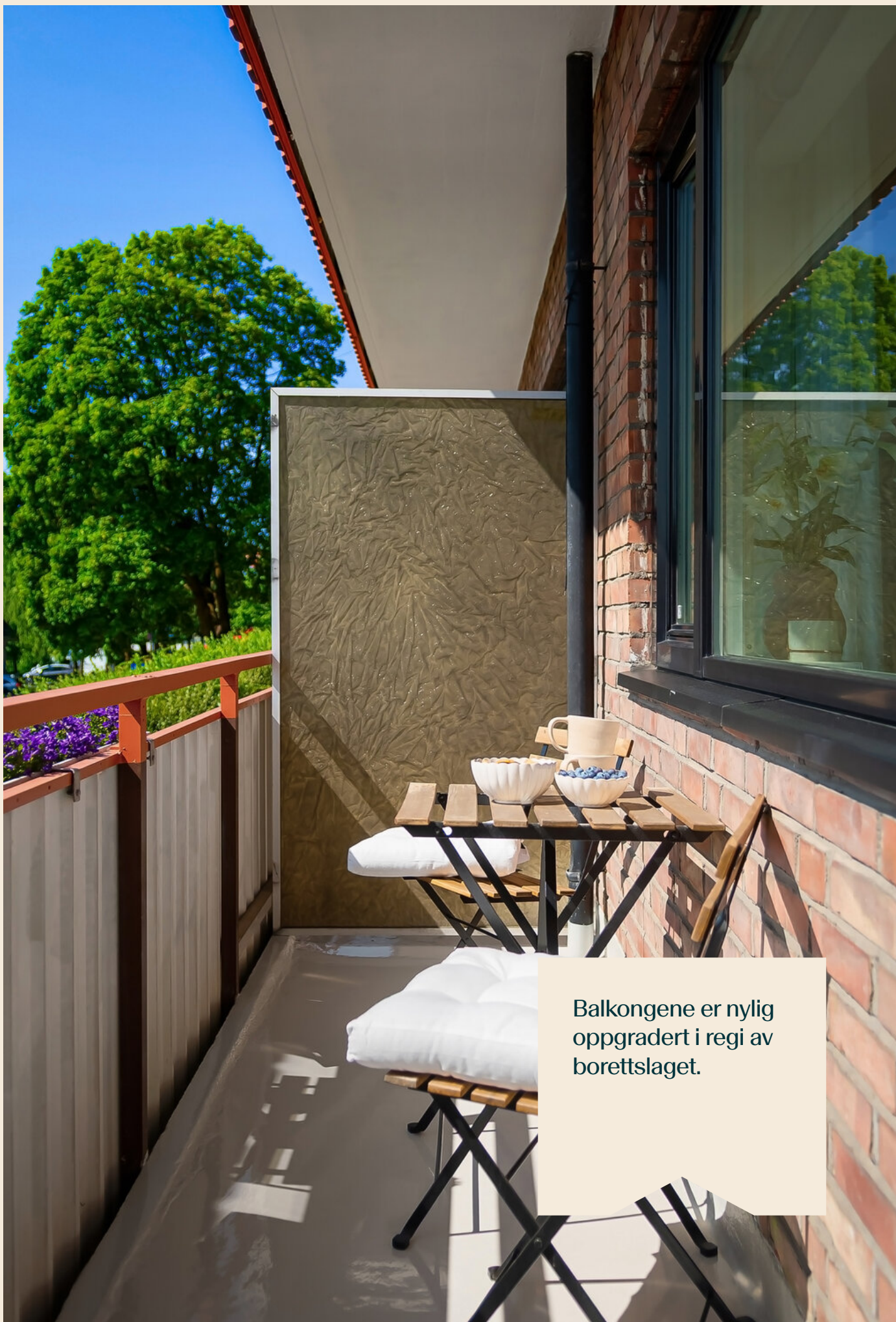




Et perfekt
utgangspunkt for å
innrede med egne
møbler og skape ditt
drømmehjem!

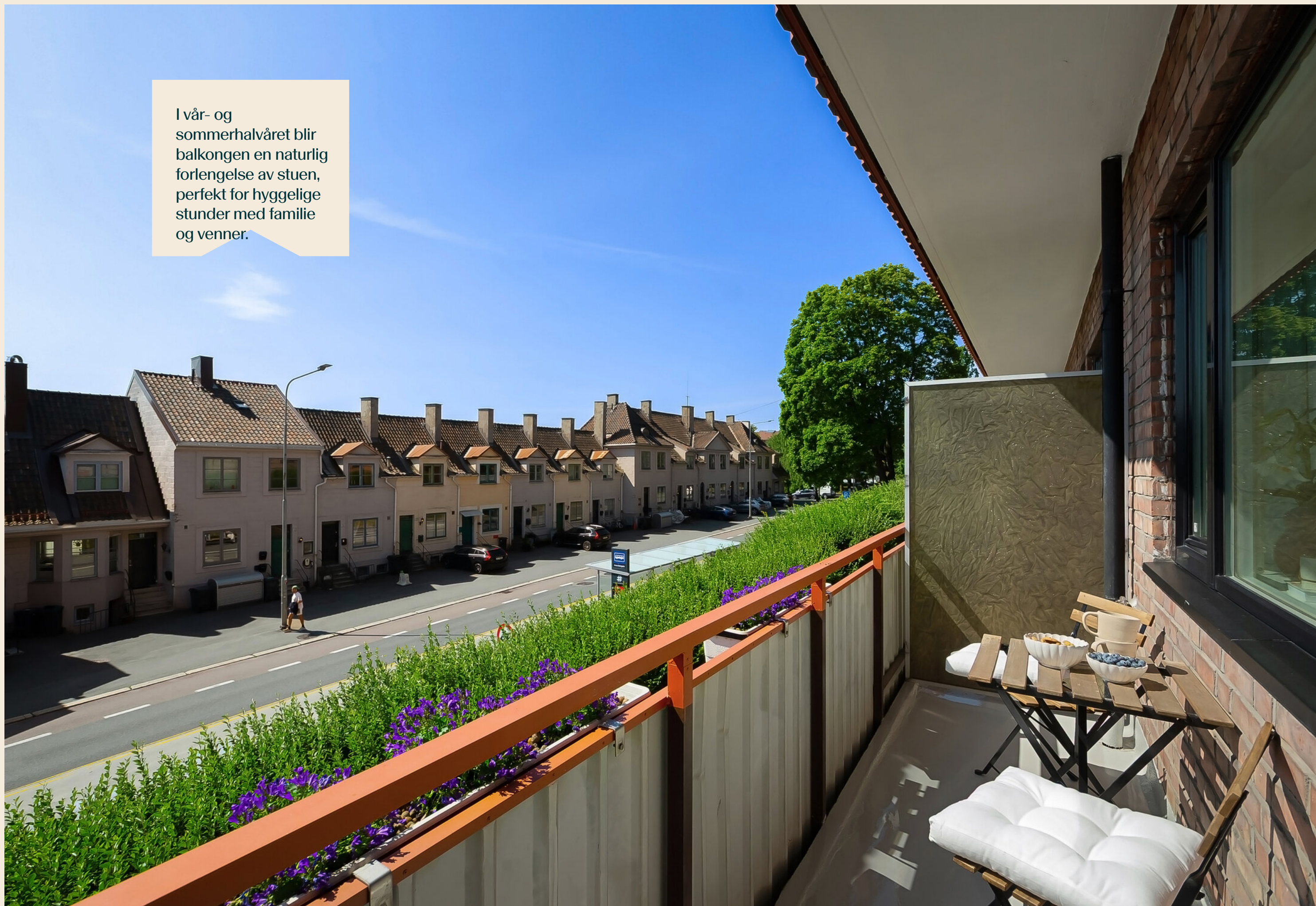


Fra stuen er det
utgang til
sydvestvendt
balkong.



Balkongene er nylig oppgradert i regi av borettslaget.

I vår- og
sommerhalvåret blir
balkongen en naturlig
forlengelse av stuen,
perfekt for hyggelige
stunder med familie
og venner.







Leiligheten ligger i en
høy 1.etasje med
forhage og minimalt
innsyn.





God plass til å
invitere gjester på
middagsbesøk og ha
koselige stunder
rundt middagsbordet.





Kjøkkenet er tilpasset
på en god måte med
rikelig skap- og
benkeplass.



Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler.



Den duse fargetonen gir rommet en lun følelse.

Videre er det gode oppbevaringsmuligheter i praktiske garderobeskap.





Pent, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme.



Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Badet er nytt fra 2025.





Leiligheten har en lys
og åpen entré som
skaper et
umiddelbart godt
førsteintrykk -
Velkommen inn!

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0068/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bentsegata 23, 0465 OSLO
Gnr 221, bnr 44 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 3 i Bentsebo Borettslag, org.nr. 950271361

Selgere
Torstein Thomassen
Ingrid Bjørøy

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
80 565,- (Andel av fellesgjeld)

5 580 565,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 590 061,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 599 561,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 5 kvm. Sydvestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en loftbod som har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 5 m² og en kjellerbod på ca. 1,6 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Velkommen til Bentsegata 23 – En lys og moderne leilighet med en herlig balkong og svært attraktiv beliggenhet. Leiligheten holder gjennomgående god standard og har et moderne uttrykk. Boligen ligger i en høy og usjenert 1.etasje med minimalt med innsyn. Her vil du trives!

ENTRÉ:

Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Interiøret i hele leiligheten er preget av lyse flater og flotte fargevalg. I entréen er det også gode oppbevaringsmuligheter i et garderobeskap.

ROMSLIG OG LYS STUE M/UTGANG TIL BALKONG:

Lys og tiltalende stue, spise plass og kjøkken i åpen løsning. Dette rommet fremstår som romslig og åpent

med store vindusflater – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Planløsningen åpner opp for flere mulige møbleringsalternativer med god plass til sofagruppe, spiseplass og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en lys fargetone og det er laminat på gulv. Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og detaljer - og skape ditt personlige drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig sydvestvendt balkong på 5 m² med gode solforhold. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen og innbyr til mer samvær og fine stunder med familie og venner. Her kan du nyte varme dager! Balkongen ble oppgradert i år i regi av borettslaget. Dette inkluderte maling, nytt dekke og reparering av betong der det trengtes. Det gjenstår å få opp de nye skillevegger, og det er estimert at de vil være på plass i løpet av sommeren/tidlig høst.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:

Stilrent kjøkken bestående av hvite, glatte fronter og benkeplate av heltre med nedfelt vask. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.

HOVEDSOVEROM:

Hovedsoverommet er av meget god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Soverommet er malt i en behagelig tone som skaper en lun atmosfære. Videre er det rikelig med oppbevaringsmuligheter i praktisk garderobeskap.

SOVEROM NR 2:

Boligens andre soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobe. Rommet passer ypperlig som ekstra soverom, gjesterom eller hjemmekontor. Alt etter ønske og behov! Vaskemaskin er plassert i garderobeskapet på dette soverommet.

BADEROM

Meget delikat baderom nytt fra 2025 med elektrisk gulvvarme. Det er fliser på vegg og gulv, samt innfelt downlight i himling med malte plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, spill m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Vaskemaskin er plassert i garderobeskapet på det minste soverommet.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:

Leiligheten disponerer en loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 5 m² og en kjellerbod på ca. 1,6 m².

ØVRIG INFORMASJON:

Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2012. Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2012. Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer.

Oppvarming: Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanleggElektrisk gulvvarme på bad.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn > Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon > Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner > Det registreres manglende waterguard.
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Kjøkken > Avtrekk > I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Bygningen ble bygget i 1952. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Pusset opp bad 2025.
- Byttet samtlige innvendige dører i juni 2025.
- Byttet kran på kjøkken i mars 2025.
- Ny varmtvannsbereder desember 2024.
- Lagt opplegg til vaskemaskin i leiligheten i desember 2024.
- Fornøyelse av balkonger i mai 2026 i regi av borettslaget.
- Byttet gulv i hele leiligheten, lagt veggforny i stue og gang, malt samtlige overflater, integrert kjøleskap i kjøkkeninnredning, montert 3 nye overskap på kjøkken.
- Ny avtrekksvifte på kjøkken i juni 2025.
- Ny stekeovn og mikrobølgeovn i 2021.

Opplysninger gitt av eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice AS. Totalrenovert bad, inkludert lagt ny membran og sluk samt lagt nye rør i henhold til dagens standard i juni 2025. Heineberg Rør AS. Ny varmtvannsbereder i desember 2024. Lagt opplegg til vaskemaskin i leiligheten i desember 2024, inkludert åpnet opp rør.

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

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice AS. Totalrenovert bad, inkludert lagt ny membran og sluk samt lagt nye rør i henhold til dagens standard i juni 2025.

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

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice AS. Totalrenovert bad, inkludert lagt ny membran og sluk i juni 2025.

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: Fornøyelse av balkonger utført av Wettergren Fasade AS

april-mai 2026. Oppussing av balkonger, inkludert maling og nytt dekke på betongen og reparert evt. ødelagt betong. Skillevegger vil bli montert igjen av borettslaget i nær fremtid.

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

- Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice juni-juli 2025 ved totalrenovering av bad, inkludert opplegg av ny 15A kurs for bad inkludert jordfeilautomat. Legging av 220W varmekabel inkludert gulvføler. Levering av montering av digital termostat for VK. Jording av slukrist. Opplegg av punkter for speil, inkludert lysbryter. Montering av ledddimmer. Opplegg av 3 leddspottlights. Opplegg av dobbel stikkontakt ved servant. Opplegg av to enkle innfelt stikk. Sagene elektro AS. Installert sikkerhetsbryter til VVB 16A. Dobbelt stikkontakt til vaskemaskin

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Ja. Når ble kontrollen utført? 24.09.25 av Ali Salhi ved Rett elektro AS.

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

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice AS. Lagt nye rør i henhold til dagens standard i forbindelse med totalrenovering av bad, inkludert lagt nytt avløp fra kjøkken til hovedavløp.

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

- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice AS ved håndverker har byttet samtlige innvendige dører og lagt nye karmen rundt dem i juni 2025. Heineberg Rør AS har byttet kran på kjøkkenet i mars 2025. Ufaglært har byttet gulv i hele leiligheten i 2020, lagt veggforny i stue og gang før maling i 2020, integrert kjøleskapet i kjøkkeninnredning i 2020, montert 3 nye overskap på kjøkken i 2025, ny avtrekksvifte på kjøkken i juli 2025, ny ovn og mikrobølgeovn i 2021, malt hele leiligheten i 2025.

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

- Ja. Beskriv: Minimal skjevhet i gulv i gang, oppleves ikke skjæmmende.

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

- Ja. Beskriv: Tett sluk åpnet av rørlegger FØR totalrenovering av bad, inkludert fornyet alle rørene. Juni 2026: Bistand av rørlegger grunnet at det ikke rant ned i sluk. Rørlegger åpnet vha vaier enkelt opp ved å fjerne tettende objekt 4 meter fra sluket, altså i borettslagets del av rørene. Kostnad og ansvar dermed dekket av borettslaget.

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

- Ja. Beskriv: Stekeovn mangler innvendig lys.

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

- Ja. Oppgi type rapport og årstall: Generell tilstandsrapport ved kjøp i 2022 (bytte av 1 av 2 eiere).

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

- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tilstandsrapport fra juli 2022

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 lignende?

- Ja. Beskriv: Overgang til fibernett sommer 2026 i regi av borettslaget hvor ny eier kan velge hvor fiber skal installeres. Dekkes av borettslaget.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

En sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 89 cm.

Boligblokk bygget i 1952. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

- Veggmontert hylle over sofa medfølger ikke

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er D

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 113,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader: 4 113,03,-

Posten felleskostnader inkluderer fjernvarme, internett, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsfører m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 351 610,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 406 441,- pr. 2024

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene og levert av Obos nett.

Borettslaget hadde nylig overgang til fiber levert av Obos nett og ny eier må derfor i samråd med montør velge hvor man ønsker å montere nye utstyret i leiligheten når eier overtar leiligheten.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter. Bentsebo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950271361, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Styrets arbeid 2025:

Ut over løpende drift og behandling av henvendelser fra beboere har styret i 2025 inngått avtale med entreprenør for rehabilitering av balkongene og reparasjon av takvindu. Det er også blitt jobbet videre med en løsning for TV/internett og ny avtale kom på plass på nyåret. Mer informasjon om dette kommer.

Vi har hatt en siste felles runde med bytting av ventiler på radiatorene og fått rensset luftekanalene i borettslaget.

Vi har i 2025 hatt en dugnad med godt og hyggelig oppmøte, noe styret setter stor pris på.

Årsmøte fra 2025 ligger vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

Informasjon om fellesgjeld

Kr 80 565,-pr. 11.06.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208201158

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,74%

Restsaldo 1 034 172,-

Innfrielsesdato: 30.11.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208765892

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,74%

Restsaldo 1 606 198,-

Innfrielsesdato: 30.04.2046

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 24 624,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kr. 71 641,-. I 2026 er det budsjettet med et underskudd på kr. -1 464 218,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påregnes dugnad.

Dyrehold

Hunder og katter må ikke holdes uten samtykke fra styret. Enkel søknad sendes styret på epost til bentsebo@styrommet.no. Godkjennelse foreligger under forutsetning av at de nærmeste naboene ikke sjeneres.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenr. 93531305

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 104 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og skjermet beliggenhet sentralt på Sagene med kort vei til det meste Oslo har å by på! Området byr på alt av butikk- og servicetilbud du måtte ønske, som Kaffebrenneriet, Nazar café-bar, Mat og Mer, Kafé Gram, Bamboo (asiatisk), Helt rått og Sagene Lunsjbar. Rema1000, Coop Extra med post i butikk og andre matvareforretninger ligger i umiddelbar nærhet, som for eksempel en døgnåpen Joker. Alt innen noen få minutters gange. Det er kort vei til Storo Shopping med et bredt utvalg forretninger og servicetilbud, enten du går, sykler eller tar bil eller buss. Torshov og Sandaker er i umiddelbar nærhet, og det er omtrent ti minutters gange til St. Hanshaugen og Grünerløkka.

Meget god offentlig kommunikasjon finner du rett ved - på dagtid går bussen fra Voldsløkka, Advokat Dehlis plass og Sagene til bl.a. Torshov, Skøyen, St. Hanshaugen, Nydalen, Høfvevann etc. (buss nr. 20,28,34,37 og 54). Buss 37 og 20 går hele døgnet dag- som natt, og bringer deg rundt til byens kanter. I tillegg har 54 nattbuss på natt til lørdag og søndag. Bussholdeplass i Arendalsgata, Advokat Dehlis plass og Kierschowgate. Trikk nr. 11, 12 og 18 i Vogts gate på Torshov. Flybuss til Gardermoen fra Ring 2 (rute F1). Med flere bysykkelstasjoner i nærheten er Sagene et glimrende utgangspunkt for syklister som ønsker å utforske Oslo. Du kommer deg raskt til skiløypene i Maridalen med 54-bussen som går direkte fra Sagene, og om sommeren er det bare en kort sykkelturn langs Akerselva opp til Maridalen.

Bydelen byr på fantastiske grøntområder som Voldsløkka, Gråbeinsletta, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og -gård, Akerselva, Myraløkka og Voldsløkka i gangavstand. Voldsløkka ligger rett ovenfor og er et aktivt friområde med innendørs skatehall, kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren. SATS/Elixia ligger et steinkast unna, og rett over veien ligger Oslo Yoga, i tillegg til Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov "Oslos raste treningssenter". Her får du tilgang også til Squash og Klatreverket, og ligger ca. 5 min gange unna leiligheten.

Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, Høyskolen i Oslo og Akershus (Oslo Met), Tannlegehøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten og nås enkelt med buss eller til fots.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 03.01.1951. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger,, S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker i nærområdet:

Bentsegata 2 - oppføring av balkong og bytte vindu med balkongdør
Saksnummer: 2025/14730 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202462497
Status: Under behandling

Hammergata 3 - oppføring av boligbygg i bakgård med fire boenheter - Byggesaken er satt i bero
Saksnummer: 2025/07462 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202318656
Status: Under behandling

Hammergata 5 - oppføring av bakgårdsbygning

Saksnummer: 2025/10151 - Byggesak
Mottatt sak: 18.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202204193
Status: Under behandling

Arendalsgata 37 - innlemmelse av tilleggsdel
Saksnummer: 2026/05094 - Byggesak
Mottatt sak: 05.05.2026
Status: Under behandling

Arendalsgata 37 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring
Saksnummer: 2026/01788 - Byggesak
Mottatt sak: 16.02.2026
Status: Under behandling

Arendalsgata 19 - montering av varmepumpe på fasade
Saksnummer: 2026/04568 - Byggesak
Mottatt sak: 22.04.2026
Status: Under behandling

Arendalsgata 22 - nytt rekkverk til eksisterende balkonger, utskifting av dører og vinduer
Saksnummer: 2025/15325 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202459112
Status: Under behandling

Bentsegata 23 - endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg
Saksnummer: 2025/04125 - Byggesak
Mottatt sak: 01.09.2025
Status: Under behandling

Ingen pågående plansaker i nærområdet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/221/44:
05.09.1856 - Dokumentnr: 900098 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

06.12.1951 - Dokumentnr: 303427 - Best. om vann/kloakkledn.

19.03.1953 - Dokumentnr: 300864 - Erklæring/avtale Vedr. innredning av off. tilfluktsrom på d.e.
Med flere bestemmelser

22.12.1960 - Dokumentnr: 520866 - Rettighet
Rettighetshaver: Ba-Ro Rogge J
Løpenr: 1177712
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 15 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 10 ÅR

MÅNEDLIG LEIE NOK MED FLERE BESTEMMELSER

10.05.1966 - Dokumentnr: 508254 - Erklæring/avtale Vedr. innredning av rom til samlingsplass for rodevakt under
Sivilforsvaret.
Med flere bestemmelser

03.10.1856 - Dokumentnr: 900061 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA EN ADRESSE

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging (fratrasket veil. stylist) kr. 17 650,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling kr. 0,-
Utlegg boligstyling (veil.time) kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. juli 2026

Ansvarlig megler

Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler 2

Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert

av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Velkommen til

Nordvik Nydalén

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222



Bentsegata 23

Nabolaget Sagene - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Bjølse skole (1-7 kl.)	4 min	✎
413 elever, 20 klasser	0.3 km	
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	4 min	✎
281 elever, 17 klasser	0.3 km	
Lilleborg skole (1-7 kl.)	8 min	✎
276 elever, 21 klasser	0.6 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	3 min	✎
227 elever, 16 klasser	0.2 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	12 min	✎
570 elever, 36 klasser	1.1 km	
Foss videregående skole	17 min	✎
600 elever, 20 klasser	1.5 km	
Nydalen videregående skole	20 min	✎
960 elever	1.6 km	

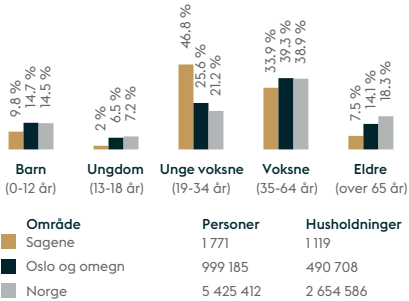
Offentlig transport

Arendalsgata	2 min	✎
Linje FB1, 20, 37, 54	0.2 km	
Torshov i Vogts gate	7 min	✎
Linje 11, 12, 18	0.5 km	
Storo	18 min	✎
Linje 4, 5	1.5 km	
Grefsen stasjon	22 min	✎
Linje RE30, R31	1.9 km	
Oslo S	10 min	✎
Totalt 24 ulike linjer	3.5 km	

Barnehager

Den Tysk-Norske Barnehagen i O...	3 min	✎
99 barn	0.2 km	
Maridalsveien barnehage (1-5 å...	4 min	✎
63 barn	0.3 km	
Bjølseparken barnehage (1-5 å...	5 min	✎
40 barn	0.4 km	

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Myraløkka	3 min	✎
Bjølse skole	4 min	✎
Myrens Sportssenter	5 min	✎
SATS Sagene	6 min	✎

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Bentsegata 23, 0465 OSLO



OSLO kommune



gnr. 221, bnr. 44



Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 26.06.2026

Oppdragsnr.: 22371-1604

Referansenummer: LL5139

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1952. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Pusset opp bad 2025.

Opplysninger gitt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

En sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 89 cm.

Boligblokk bygget i 1952. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt teknet med takstein (ikke besiktiget)

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malt betong og panel. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,59 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

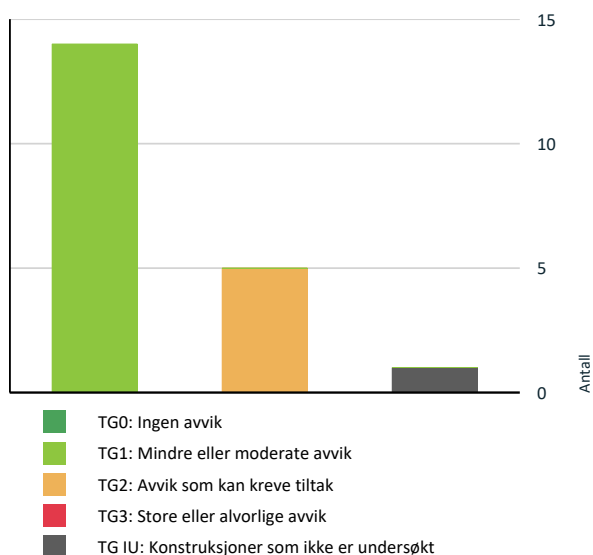
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1952

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2012.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

En sydvestvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 89 cm.

Balkong er oppusset i 2026 av Wettergren Fasade AS.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1952. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt teknet med takstein (ikke besiktiget)

INNENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong og panel. Vegger med malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,59 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG UJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til innneklima.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres lufteluker i alle oppholdsrom for å bedre ventilasjonen.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende waterguard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Waterguard må monteres for å lukke avviket, for å redusere risikoen for vannlekkasje og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport

VG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Tilstandsrapport

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						5	5
1. etasje	52			52	5		52
Kjeller		2		2			2
SUM	52	2			5	5	59
SUM BRA	54						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 5 m².
- En kjellerbod på ca. 1,6 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Kjøkken er flyttet til stue, og rom der kjøkken opprinnelig var, er innredet som soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se sammendrag for info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Marcus Bratland Ingrid Bjørøy	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	44		0	1104.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bentsegata 23, 0465 OSLO

Hjemmelshaver

BORETTSLAGET BENTSEBO. Org.nr. 950271361

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET BENTSEBO	950271361		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Torstein Thomassen og Ingrid Bjørøy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
3	24 624 31.12.2025	32 369 31.12.2025

Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	93531305			
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktninnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

PERSONVERN



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingrid Bjørøy	9578-5998-4-3400850	2026-07-18 23:30:31
Torstein Thomassen	9578-5993-4-3567517	2026-07-18 23:32:24



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
18. juli 2026

Oppdragsnummer
20-0068/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Bentsegata 23, 0465 OSLO

Meglerfirma

Nordvik Nydalen

Selgere

Torstein Thomassen, Ingrid Bjorøy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

8. juli 2020

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: 93531305

Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice AS. Totalrenovert badet, inkludert lagt ny membran og sluk samt lagt nye rør i henhold til dagens standard i juni 2025. Heineberg Rør AS. Ny varmtvannsbereder i desember 2024. Lagt opplegg til vaskemaskin i leiligheten i desember 2024, inkludert åpnet opp rør.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice AS. Totalrenovert badet, inkludert lagt ny membran og sluk samt lagt nye rør i henhold til dagens standard i juni 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice AS. Totalrenovert baderom, inkludert lagt ny membran og sluk i juni 2025.

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: Fornyelse av balkonger utført av Wettergren Fasade AS april-mai 2026. Oppussing av balkonger, inkludert maling og nytt dekke på betongen og reparert evt. ødelagt betong. Skillevegger vil bli montert igjen av borettslaget i nær fremtid.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen Rørservice juni-juli 2025 ved totalrenovering av baderom. Opplegg av ny 15A kurs for bad inkludert jordfeilautomat. Legging av 220W varmekabel inkludert gulvføler. Levering av montering av digital termostat for VK. Jording av slukrist. Opplegg av punkter for speillys, inkludert lysbryter. Montering av leddimmer. Opplegg av 3 leddspottlights. Opplegg av dobbel stikkontakt ved servant. Opplegg av to enkle innfelt stikk. Sagene elektro AS. Installert sikkerhetsbryter til VVB 16A. Dobbelt stikkontakt til vaskemaskin.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 24.09.25 av Ali Salhi ved Rett elektro AS.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen rørservice AS. Lagt nye rør i henhold til dagens standard i forbindelse med totalrenovering av baderom i juni 2025. Samtidig lagt nytt avløp fra kjøkken til hovedavløp.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringen rørservice AS ved håndverker har byttet samtlige innvendige dører og lagt nye karmen rundt dem i juni 2025. Heineberg rør AS har byttet kran på kjøkkenet i mars 2025. Ufaglært har byttet gulv i hele leiligheten i 2020, lagt veggfornyer i stue og gang før maling i 2020, integrert kjøleskapet i kjøkkeninnredning i 2020, montert 3 nye overskap på kjøkken i 2025, ny avtrekksvifte på kjøkken i juli 2025, ny ovn og mikrobølgeovn i 2021, malt hele leiligheten i 2025.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Minimal skjevhet i gulv i gang, oppleves ikke skjemmende.

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

Ja

Beskriv: Tett sluk åpnet av rørlegger FØR totalrenovering av badet inkludert fornyet alle rørene. Juni 2026: Bistand av rørlegger grunnet at det ikke rant ned i sluk. Rørlegger åpnet vha vaier enkelt opp ved å fjerne tettende objekt 4 meter fra sluket, altså i borettslagets del av rørene. Kostnad og ansvar dermed dekket av borettslaget.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Stekeovn mangler innvendig lys.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Generell tilstandsrapport ved kjøp i 2022 (bytte av 1 av 2 eiere).

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tilstandsrapport fra juli 2022.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Overgang til fibernett sommer 2026 i regi av borettslaget hvor ny eier kan velge hvor fiber skal installeres. Dekkes av borettslaget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0068/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Torstein Thomassen

Dato

2026-07-18

Navn

Ingrid Bjørøy

Dato

2026-07-18

Identifikasjon



Torstein Thomassen

Identifikasjon



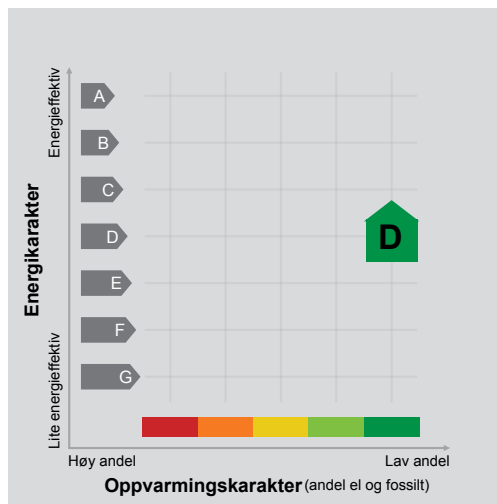
Ingrid Bjørøy



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

ENERGIATTEST

Adresse	Bentsegata 23
Postnummer	0465
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80543379
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-238216
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1953

Bygningsmateriale:

BRA: 52

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bentsegata 23	80543379	H0102	0	0	3

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1953

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	18 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	124 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,28 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	72,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.11.2025

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	74,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	142,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 204 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	158,38 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 203 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	158,38 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 204 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 002 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 203 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 204 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0068/26 . Vår ref.: 0074-1-1003

Dato: 11.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: BENTSEBO BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 950271361
Andelseier: Thomassen, Torstein
Medeier: Bjørøy, Ingrid
Leilighetsnummer: 1003
Adresse: Bentsegata 23, 0465 OSLO
Andelsnummer: 3
Gnr: 221
Bnr: 44

Borettsinnskudd: Kr. 3 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93531305.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Rehabilitering/større vedlikehold: Det foreligger en vedlikeholdsnøkkel for perioden 2018-2022. Styret har utredet rehabilitering av balkonger foreløpig utsatt prosjekt. Andre merknader: Det finnes en manual for hva borettslaget dekker av kostnader ved oppussing av bad, kontakt styret på bentsebo@gmail.com. Nøkler bestilles av styret. Se ellers innkallingen til generalforsamling for videre informasjon om borettslaget. Borettslaget har hjemmeside: vibbo.no/bentsebo

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208201158
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo: 1 034 172,00
Innfrielsesdato: 30.11.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208765892
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats:	5,74%
Restsaldo	1 606 198,00
Innfrielsesdato:	30.04.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 113,03,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 113,03	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	857,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 002,-
Annen formue:	24 624,-
Gjeld:	32 369,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208201158
Restsaldo:	31 555,55
Kapitalkostnader:	314,43
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208765892
Restsaldo:	49 009,69
Kapitalkostnader:	346,11
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 80 565,24,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristin Moseby pr. e-post: kristin.moseby@obos.no eller telefon: 22 86 54 60.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Marit Isachsen Sandøy, e-post: bentsebo@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne

personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
--------------------------	---------------------	---------------------------

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Bentsebo borettslag org nr. 950271361

vedtatt på ordinær generalforsamling den 04.04.2006. Endret i ordinær generalforsamling den 10.04.2013. Endret i ordinær generalforsamling (digitalt årsmøte) 19-24.04.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie til sammen 2 andeler.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to, høyst tre andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år, og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig

kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

vilkår for å være andelseier i borettslaget

bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

BENTSEBO BORETTSLAG

Revisjonslogg:

Dato:	Hendelse:
11.03.1985	Vedtatt av generalforsamlingen
09.06.1998	§6 endret. Generalforsamlingen vedtok å tillate bruk av vaskeriet på lørdager mellom kl 09.00 og 16.00.
09.06.1998	§6 endret. Generalforsamlingen vedtok å tillate bruk av vaskeriet frem til kl 22.00 på hverdager.
09.06.1998	§3 endret. Generalforsamlingen vedtok retningslinjer for bruk av privat vaskemaskin.
29.05.2001	§3 endret. Generalforsamlingen vedtok å tillate bruk av privat vaskemaskin på søndager mellom kl 12.00 og 18.00
23.03.2011	§6 endret. Generalforsamlingen vedtok å utvide vasketider i vaskeriet. Nye vasketider er fra 07.00 til 22.00 alle dager.
04.10.2022	Styret har modernisert teksten i husordensreglene. Utdaterte regler er fjernet. Resten forblir uendret.
24.04.23	Reviderte husordensregler vedtatt av digitalt årsmøte 19-24.04.2023

Bentsebo Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap – ikke OBOS – eier blokkene. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Andelslaget ledes av et styre valgt av lagets generalforsamling. Forretningsførsel utøves av OBOS.

§ 1.

INNLEDNING

Hver andelseier er ansvarlig for at husordensregler blir etterfulgt. Reglene er ikke en rekke forpliktelser, men er til for å sikre deg og dine naboer ro og hygge i leiligheten.

§ 2.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Barnevogner, ski, sykler eller annet skal ikke hensettes i oppgangene. Parkering av bil, fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets område.

Det er ikke tillatt å mate fuglene fra balkonger eller vinduer, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting og tørking av tøy, sengeklær og tepper. Risting av tøy i trappene er ikke tillatt.

Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser eller lignende skal ikke settes opp uten godkjenning fra Styret.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk.

Det skal vernes om plen og beplantning.

Ytterdørene skal bare åpnes for besøkende, ikke for reklame eller dørsalg.

I kuldeperioder blir dør-pumpene trege. Beboerne bes påse at dørene går i lås, så vi unngår at uvedkommende slipper inn i oppgangene.

§3.

REGLER OM RO OG ORDEN I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl. 06.00. Barn må ikke leke eller på annen måte støye i trapperommene. Dører til entreer og trapperom skal lukkes uten støy.

Musikkøvelse, snekring, banking eller annen støy er ikke tillatt på søndager og helligdager, lørdager etter kl 18.00 eller på hverdager etter kl 22.00.

Bruk av privat vaskemaskin er tillatt på hverdager fra kl. 08.00 til kl. 22.00, lørdager fra kl.08.00 til kl. 18.00, samt søndager fra kl. 12.00 til kl. 18.00.

Musikkundervisning og ekstra reparasjoner i leilighetene tillates bare etter særskilt avtale med Styret, og med samtykke fra andelseiere i de nærliggende leiligheter.

Et uttrykk for godt naboskap er at en varsler de nærmeste naboer hvis en skal ha festlig lag som vil medfører noe mer støy enn vanlig. Bruk oppslagstavler i oppgangene til nabovarsling.

§4.

DYREHOLD

Hunder og katter må ikke holdes uten samtykke fra styret. Enkel søknad sendes Styret på epost til bentsebo@styrerommet.no. Godkjennelse foreligger under forutsetning av at de nærmeste naboene ikke sjeneres.

§ 5.

VASKERI OG TØRKEPLASSER

Tilgang til vaskeriet Vasketid bookes gjennom booking-systemet, fra kl 07.00 til kl 22.00 alle dager. Les gjennom sjekkliste for bruk av vaskeriet som er tilgjengelig i i kjelleren.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn andelseiere eller leiligheter i Bentsebo Borettslag. Maskiner og andre innretninger må behandles med forsiktighet. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy, lufting av tøy, sengeklær, tepper og matter. Det er ikke tillatt å hensette private ting og tang eller annet utstyr i vaskeriet.

§ 6.

BAD, WC, AVLØP OG RØR

Unngå å kaste fett, lo fra tøy, matrester og annet i toalettet eller avløp. Kun toalettpapir skal kastes i toalettet. Alt annet vil hope seg opp og føre til tette rør. Forebygg tette rør med sodavann eller avløpsåpner en gang i blant for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til. Kontakt vaktmester dersom du opplever problemer.

§ 7.

FREMLEIE AV LEILIGHET

Framleie av leilighet skal godkjennes av Styret. Aktuell andelseier er fullt ut ansvarlig overfor borettslaget for alle skader og/eller ulemper som borettslaget eller andelseier opplever ved hans/hennes fremleie. Leietager skal ikke flytte inn før godkjenning fra Styret foreligger. Framleie godkjennes for 1 år om gangen.

§ 8.

INFORMASJON FRA STYRET

Styret benytte Vibbo som primær kommunikasjonskanal med beboere i borettslaget. Her deles nyheter, viktig informasjon, og andelseiere vil forholde seg til en plattform der de enkelt vil finne svar på ulike temaer. Det oppfordres til å gjøre seg kjent med løsningen på vibbo.no. Andelseiere logger inn med sitt telefonnummer. Styret anbefaler også Vibbo-appen som er tilgjengelig for nedlasting.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 74
BORETSLAGET BENTSEBO

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BENTSEBO

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. mars kl. 09:00 og lukker 20. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/74>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Ev. manuelle stemmer leveres innen møtets åpningstid i styreleders postkasse.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkommet forslag
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET BENTSEBO

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Kristin Moseby fra Obos er møteleder

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som protokollvitner foreslås Petter Hagberg og Stig Garcia

Forslag til vedtak

Petter Andreas Hagberg og Stig Morten Garcia er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf
2. 74 Borettslaget Bentsebo - Revisjonsberetning - 2025.pdf
3. 0074 Bentsebo borettslag Årsregnskap 2025.pdf
4. Annen informasjon om borettslaget.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000 iht budsjett 2026.

Styrets innstilling

Som varslet på forrige årsmøte ønsker styret å øke honoraret fra kr 90 000 til kr 100 000. Det er mange år siden forrige regulering av honoraret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000 iht budsjett 2026.

Sak 6

Innkommet forslag

Forslag fremmet av:

Berit Marie Frydenlund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til årsmøtet 17.3.2026

Jeg ønsker følgende forslag behandlet av generalforsamlingen:

Bakgrunn for forslaget: Bentsebo Borettslag er 73 år. Det sies av bygninger av betong blir sprø med årene, men det blir nok også mur.

Oppgangene i gården gir mye gjenklang; samtaler, prat, skritt, løping osv. som høres godt gjennom dørene, og ikke minst at dørene pga. skjevheter med mer. gir smelling i dørene.

Dørene til leilighetene ble byttet i 1995 (31 år gamle). Så vidt jeg vet, ble disse aldri justert.

1. Inngangsdørene byttes til en type med bedre lydisolasjon
2. Sklisikring i trappene som gir skrittlydreduksjon

Styrets innstilling

Styret mener dørene vi har i dag er i god stand, og ser ikke at det er riktig å bruke borettslagets begrensede midler på å bytte ut disse. Vi står foran et stort vedlikeholdsarbeid med balkonger og takvindu som allerede øker kostnadene i borettslaget vesentlig, og vi har andre vedlikeholdsbehov som bør prioriteres før vi bytter dører kun for bedre støyreduksjon.

Styret opplever ikke trappene våre som spesielt skliutsatt, eller at det er så mye lyd i fellesområdene at det er behov for tiltak mot dette. Innføring av lyddempende/sklisikrende materiale mener vi dessuten øker sannsynligheten for økt tidsbruk og kostnader til vanlig vedlikehold/rengjøring. Styrets innstilling er derfor å stemme mot forslaget.

Samtidig vil vi minne om at beboernes toleranse for lyd varierer, og oppfordrer alle til å ta hensyn til hverandre. Det innebærer både at man prøver å unngå unødvendig mye lyd og tenke på hvordan man oppfører seg i fellesområdene, men også at man tåler at vanlig dagligliv kommer med ulike lyder.

Forslag til vedtak

Bytte dører til alle leiligheter med nye og bedre støyisolerte dører og innføre sklisikring i trappene

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styremedlemmene som er på valg har stilt sin posisjon tilgjengelig, men ingen motkandidater har meldt seg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marit Isachsen Sandøy

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Petter Andreas Hagberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Solrun Kari Jonsdottir

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Stig Morten Garcia

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marit Isachsen Sandøy

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Petter Andreas Hagberg

Sak 9

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Stig Morten Garcia

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Isachsen Sandøy	Bentsegata 25
Styremedlem	Erik Thon	Sarpsborggata 14 G
Styremedlem	Petter Andreas Hagberg	Bentsegata 23
Varamedlem	Solrun Kari Jonsdottir	Bentsegata 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Marit Isachsen Sandøy	Bentsegata 25

Valgkomiteen

Stig Morten Garcia	Bentsegata 25
--------------------	---------------

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bentsebo@styrerommet.no.

Se Bentsebo Borettslags hjemmeside på vibbo.no/bentsebo for ytterligere informasjon.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bentsebo Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Bentsebo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950271361, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 221/44

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1950.

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

Bentsebo Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er ved OBOS.

Borettslagets revisor er Tell Norge As, tidligere PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2025

Ut over løpende drift og behandling av henvendelser fra beboere har styret i 2025 inngått avtale med entreprenør for rehabilitering av balkongene og reparasjon av takvindu. Det er også blitt jobbet videre med en løsning for TV/internett og ny avtale kom på plass på nyåret. Mer informasjon om dette kommer.

Vi har hatt en siste felles runde med bytting av ventiler på radiatorene og fått rensset luftekanalene i borettslaget.

Vi har i 2025 hatt en dugnad med godt og hyggelig oppmøte, noe styret setter stor pris på.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bentsebo

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Bentsebo som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 19. februar 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BENTSEBO BORETTSLAG
ORG.NR. 950271361, KLIENTNR. 74

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		738 025	686 232
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		71 641	108 559
Fradrag for avdrag på langs. lån		-59 275	-55 018
Innsk. øremerk. bankkto		-1 551	-1 748
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		10 815	51 793
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		748 840	738 025
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		850 218	856 179
Kortsiktig gjeld		-101 377	-118 154
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		748 840	738 025

BENTSEBO BORETTSLAG
ORG.NR. 950271361, KLIENTNR. 74

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 834 392	1 747 245	1 828 368	1 933 000
Vaskeri	7	13 600	15 500	15 000	15 000
Andre inntekter		0	650	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 847 992	1 763 395	1 843 368	1 948 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 022	-12 690	-13 000	-14 100
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-100 000
Revisjonshonorar		0	-7 625	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-75 760	-72 850	-77 000	-80 465
Konsulenthonorar		-13 165	-9 570	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	5	-264 113	-124 521	-152 000	-1 763 000
Forsikringer		-170 527	-205 082	-180 000	-200 400
Kommunale avgifter	6	-378 366	-348 994	-383 379	-387 863
Energi/fyring	8	-326 411	-350 872	-357 000	-357 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 668	-162 129	-158 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-219 814	-212 081	-243 000	-226 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 738 847	-1 596 414	-1 671 379	-3 297 218
DRIFTSRESULTAT		109 145	166 981	171 989	-1 349 218
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 115	13 400	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-65 619	-71 822	-68 000	-125 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-37 504	-58 422	-58 000	-115 000
ÅRSRESULTAT		71 641	108 559	113 989	-1 464 218
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		71 641	108 559		

BENTSEBO BORETTSLAG
ORG.NR. 950271361, KLIENTNR. 74

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 573 275	1 573 275
Tomt		84 000	84 000
Andre varige driftsmidler	13	1	1
Øremerkede bankinnskudd		65 309	54 308
SUM ANLEGGSMIDLER		1 722 585	1 711 584
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		96 035	127 249
Andre kortsiktige fordringer	14	9 430	0
Driftskonto OBOS-banken		256 799	207 673
Sparekonto OBOS-banken		487 954	521 257
SUM OMLØPSMIDLER		850 218	856 179
SUM EIENDELER		2 572 803	2 567 763
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		1 214 713	1 143 072
SUM EGENKAPITAL		1 217 713	1 146 072
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		1 060 841	1 120 116
Borettsinnskudd	15	132 000	132 000
Annen langsiktig gjeld		60 871	51 421
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 253 712	1 303 537
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		94 128	117 774
Påløpte renter		322	380
Annen kortsiktig gjeld	16	6 927	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 377	118 154
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 572 803	2 567 763

Pantstillelse	17	1 948 000	1 948 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2026
Styret i Bentsebo Borettslag

Marit Isachsen Sandøy/s/

Petter Andreas Hagberg/s/

Eirik Thon/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 519 824
Forretningslokale	314 568
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 834 392

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-291
Arbeidsgiveravgift	-12 731
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 022

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000
SUM STYREHONORAR	-90 000

NOTE 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 365
Drift/vedlikehold VVS	-154 987
Drift/vedlikehold elektro	-5 824
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-332
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 129
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-23 384
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 656
Kostnader dugnader	-3 436

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -264 113

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

NOTE 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 515
Vann- og avløpsgebyr	-227 834
Renovasjonsgebyr	-137 017

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -378 366**NOTE 7****VASKERI**

Inntekter	13 600
-----------	--------

KOSTNADER VASKERI**SUM VASKERI 13 600****NOTE 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-19 464
Fjernvarme	-306 947

SUM ENERGI / FYRING -326 411**NOTE 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 976
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 580
Vaktmestertjenester	-197 775
Andre driftskostnader	-1 306
Andre kontorkostnader	-1 050
Bilgodtgjørelse	-740
Reisekostnader, opplysningspliktig	-252
Kontingenter	-6 000
Bank- og kortgebyr	-2 446
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-690

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -219 814

NOTE 10**FINANSINNT EKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	9 010
Renter av driftskonto i OBOS-banken	857
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 248
SUM FINANSINNT EKTER	28 115

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-65 619
SUM FINANSKOSTNADER	-65 619

NOTE 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 573 275
SUM BYGNINGER	1 573 275

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Barnevognparkering	
Tilgang 2019	24 376
Avskrevet tidligere	-24 375
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012 -1 800 000

Nedbetalt tidligere 679 884

Nedbetalt i år 59 275

-1 060 841

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 060 841****NOTE 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ubetalt Felleskostnader	9 430
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 430

NOTE 15**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-132 000
-----------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-132 000
----------------------------	-----------------

NOTE 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld	-6 927
------------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 927
-----------------------------------	---------------

NOTE 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	132 000
-----------------	---------

Pantelån	1 060 841
----------	-----------

TOTALT	1 192 841
---------------	------------------

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

	1 573 275
--	-----------

Tomt	84 000
------	--------

TOTALT	1 657 275
---------------	------------------

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93531305. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Oppgradering av tidligere teknisk rom til hobbyrom for beboere	
2020	To nye vaskemaskiner i vaskeriet	
2019	Sensorstyrt ledlys i oppganger	
2017 - 2018	Nytt callinganlegg	
2016	Nye postkasser	
2014	Tilkoblet fjernvarme	
2013 - 2013	Montert barnevognskur	Skiftet kjellerdører
2012	Utskifting av vinduer og balkongdører	
2010	Oppstart malerarbeid av vinduer.	
2008	Nytt inngangsparti i forretningslokale.	
2005	Maling av utvendige murer.	
2004	Oppussing av trapperom.	Rensing av oljerør i sentralfyr. Opprettelse av drifts/vedlikeholdsmanual for avløpsrør.
2003	Oppgradering av låssystemet.	
2002	Oljing/maling av alle vinduer.	Nye vinduer i forretningslokalet.
2000	Brann/lyd-entredører til leil.	Nye loftsdører.
1999	Opparbeidelse av nytt uteanlegg.	
1997	Ny økonomibelysning i oppganger.	
1996	Rørinspeksjon	
1995	Nye hovedinngangsdører.	Nye maskiner og tromler i fellesvask.
1993	Ny oljetank	
1992	Rehabilitering av balkonger.	Oppussing av inngangsparti.
1990	Elektrisk anlegg	Nytt elektrisk anlegg i fellesarealer og leilighetene.
1985	Nytt tak på hele gården.	Ny fyrkjele til sentralfyr.
1984	Nye vinduer og balkongdører	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 17.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.03.26

Selskapsnummer: 74 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BENTSEBO

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kristin Moseby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Petter Andreas Hagberg og Stig Morten Garcia er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000 iht budsjett 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innkommet forslag

Bytte dører til alle leiligheter med nye og bedre støyisolerte dører og innføre sklisikring i trappene

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Marit Isachsen Sandøy

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Petter Andreas Hagberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Solrun Kari Jonsdottir

Valgkomite (kun 1 skal velges)

☐ Stig Morten Garcia

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Marit Isachsen Sandøy

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Petter Andreas Hagberg

Sak 9 Valg av valgkomite

Medlem (kun 1 skal velges)

☐ Stig Morten Garcia



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET BENTSEBO

Organisasjonsnummer: 950271361

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. mars kl. 09:00 til 20. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Kristin Moseby fra Obos er møteleder

Forslag til vedtak:

Kristin Moseby er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som protokollvitner foreslås Petter Hagberg og Stig Garcia

Forslag til vedtak:

Petter Andreas Hagberg og Stig Morten Garcia er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.



Forslaget ble vedtatt

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000 iht budsjett 2026.

Styrets innstilling

Som varslet på forrige årsmøte ønsker styret å øke honoraret fra kr 90 000 til kr 100 000. Det er mange år siden forrige regulering av honoraret.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000 iht budsjett 2026.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Innkommet forslag

Fremmet av: Berit Marie Frydenlund

Forslag til årsmøtet 17.3.2026

Jeg ønsker følgende forslag behandlet av generalforsamlingen:

Bakgrunn for forslaget: Bentsebo Borettslag er 73 år. Det sies av bygninger av betong blir sprø med årene, men det blir nok også mur.

Oppgangene i gården gir mye gjenklang; samtaler, prat, skritt, løping osv. som høres godt gjennom dørene, og ikke minst at dørene pga. skjevheter med mer. gir smelling i dørene.

Dørene til leilighetene ble byttet i 1995 (31 år gamle). Så vidt jeg vet, ble disse aldri justert.

1. Inngangsdørene byttes til en type med bedre lydisolasjon
2. Sklisikring i trappene som gir skrittlydreduksjon

Styrets innstilling

Styret mener dørene vi har i dag er i god stand, og ser ikke at det er riktig å bruke borettslagets begrensede midler på å bytte ut disse. Vi står foran et stort vedlikeholdsarbeid med balkonger og takvindu som allerede øker kostnadene i borettslaget vesentlig, og vi har andre vedlikeholdsbehov som bør prioriteres før vi bytter dører kun for bedre støyreduksjon.

Styret opplever ikke trappene våre som spesielt skliutsatt, eller at det er så mye lyd i fellesområdene at det er behov for tiltak mot dette. Innføring av lyddempende/sklisikrende materiale mener vi dessuten øker sannsynligheten for økt tidsbruk og kostnader til vanlig vedlikehold/rengjøring. Styrets innstilling er derfor å stemme mot forslaget.

Samtidig vil vi minne om at beboernes toleranse for lyd varierer, og oppfordrer alle til å ta hensyn til hverandre. Det innebærer både at man prøver å unngå unødvendig mye lyd og tenke på hvordan man oppfører seg i fellesområdene, men også at man tåler at vanlig dagligliv kommer med ulike lyder.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 2

Antall stemmer mot vedtaket: 20

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styremedlemmene som er på valg har stilt sin posisjon tilgjengelig, men ingen motkandidater har meldt seg.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Marit Isachsen Sandøy (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marit Isachsen Sandøy

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Petter Andreas Hagberg (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Petter Andreas Hagberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Solrun Kari Jonsdottir (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Solrun Kari Jonsdottir

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Stig Morten Garcia (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stig Morten Garcia

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Marit Isachsen Sandøy (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marit Isachsen Sandøy

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Petter Andreas Hagberg (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Petter Andreas Hagberg

9. Valg av valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Stig Morten Garcia (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stig Morten Garcia



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 74
BORETSLAGET BENTSEBO

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BENTSEBO

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/74>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Manuelle stemmesedler kan legges i postkassen til styreleder innenfor møtets åpningstid.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Lys i oppganger
7. Balkonger
8. TV og Internettløsning
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET BENTSEBO

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Christopher Isachsen Sandøy som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Christopher Isachsen Sandøy er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. Styrets arbeid 2024.pdf
3. Kommentarer til årsregnskapet 2024.pdf
4. 0074 Bentsebo Borettslag.pdf
5. 0074 Bentsebo Borettslag Årsregnskap 2024.pdf
6. Annen informasjon om borettslaget.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 iht budsjett 2025.

Styrehonoraret har ikke blitt endret siden 2021, styret gjør derfor oppmerksom på at det vil foreslås et høyere honorar for neste års generalforsamling. Sett i lys av generell prisvekst, vil uendret styrehonorar i realiteten tilsi en nedgang. Styret skal balansere borettslagets behov for å holde kostnader nede, samt sørge for at styrehonoraret legges på et nivå der det er mulig å rekruttere medlemmer til styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 6

Lys i oppganger

Forslag fremmet av:

Berit Frydenlund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til årsmøtet

Pr. i dag er det permanent en lampe på i oppgang 21 og 23. I oppgangen til 25, som er uten vinduer, er det ingen, og følerne er så som så. Nye lamper ble installert for at det skulle spares strøm i hele Borettslaget.

Forslag: Jeg vil at beboerne/årsmøtet skal avgjøre:

- 1) at det også i nr. 25 skal opprettes et døgkontinuerlig oppgangsllys
- 2) at alle oppgangenes lamper skal være avslått og bare virker ved bevegelse.

Styrets innstilling

Styret kjenner ikke til at det skal være lamper permanent på i noen oppganger. De nye lampene kom opp i 2019, og er sensorstyrt. Styret mener det fungerer godt nok slik det er i dag. Vi mener det ikke er riktig å prioritere å bruke ressurser på utbedring da vi står foran store vedlikeholdsoppgaver.

Forslag til vedtak 1

Et døgkontinuerlig lys i alle oppganger

Forslag til vedtak 2

La løsningen være som den er i dag

Sak 7

Balkonger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Balkongene våre har vært modne for oppussing en stund nå. Dekket er sprukket opp, og må byttes ut slik at fukt ikke trenger inn i bygget. Dette er et kostbart arbeide, og både det forrige styret og dette styret har jobbet med å undersøke hvilke muligheter vi har. Det er mange som ønsker seg større balkonger, og tanken har vært å bytte ut nåværende balkonger med nye, vedlikeholdsfrie og større balkonger.

Det har ikke vært så lett å finne ut om det er realistisk å få nye, større balkonger, men etter hvert har vi sett at det kan bli vanskelig å få tillatelse til. Kommunens egen veileder trekker frem balkonger av vår type som eksempel på balkonger som bør bevares. Dermed er det også naturlig å anta at eventuelle nye balkonger vil måtte se like ut som dagens.

Vi har hatt en befaring med Thorendahl AS og fikk da tydelig råd om at nye balkonger vil bli vanskelig å få tillatelse til, og de mener også rehabilitering er vesentlig billigere enn nye balkonger. De tipset oss imidlertid om en arkitekt som er god på fasadeendringer i Oslo kommune.

Styret mener vi nå står overfor to muligheter:

1. Utrede utvidede balkonger. Vi leier inn en arkitekt for å søke om en rammetillatelse for utvidelse av balkongene. Arkitekten vi har snakket med mener det kan være mulig å få utvidet balkongene i nr. 21 og 23 til 1,20 meter. Han har gitt oss et tilbud på kr. 87 500 for søknaden. Han presiserer at tegningsmaterialet for bygget vårt er mangelfullt, og at det sannsynligvis må det påregnes merarbeid for utarbeidelse av tegninger til en timepris på kr. 2 000.

Dette forslaget gjelder kun å søke om rammetillatelse. Om vi får positivt svar på søknaden, vil det kreves ny behandling i generalforsamling. Vi vil da behandle en fasadeendring, noe som krever 2/3-flertall på generalforsamling.

Vi kan med dette ende opp med en løsning hvor kun to av tre oppganger får forbedrede balkonger. Hvorvidt dette kan eller bør få betydning for et ev. tillegg på felleskostnader for de som får bredere/dypere balkonger må ev. utredes via juridisk.

2. Rehabiliter eksisterende balkonger. Skrinlegge tankene om utvidelse av balkonger, og gå rett for rehabilitering. Vi har i dag fått ett tilbud på rehabilitering på kr. 2 400 000, men vil selvfølgelig innhente flere tilbud hvis aktuelt og holde andelseiere oppdatert om fremdriften.

Forslag til vedtak 1

Utrede utvidede balkonger

Forslag til vedtak 2

Rehabiliter eksisterende balkonger

Sak 8

TV og Internettløsning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppgradere dagens TV- og internettløsning til en mer fremtidsrettet og personlig tilpasset pakke med internett via fiber.

I dagens løsning har borettslaget en avtale med Telenor som inkluderer kabel-TV og en internettlinje med moderat hastighet som et tillegg. Vårt borettslag har disse tjenestene via «god gammeldags kabel-TV kabler», kobberkabler, noe som er en eldre teknologi.

Med utstrakt bruk av strømmetjenester, hjemmekontor, smarthjem og trådløse enheter er verden blitt mer digital og mer oppkoblet mot internett. Internett over fiberkabler er fremtiden (og allerede ganske utbredt), og er den teknologien som kommer til å forsyne bedrifter og husstander med internett både i dag og i fremtiden. TV vil sannsynligvis også bli flyttet over på internett (via fiber), og det har vært diskusjoner vedrørende stenging av dagens kobberkabler, akkurat som fastlinjenettet til telefon.

Styret er også kjent med at mange av våre beboere per i dag kjøper oppgradert internett hastighet (utover det inkluderte fra Telenor), og benytter seg i mindre og mindre grad av den tradisjonelle lineær-TV, men heller bruker strømmetjenester som NRK-TV, TV2 Play, Netflix, MAX, osv. Kabel-TV abonnementet vi har fra Telenor i dag er forholdsvis kostbart for borettslaget, og gitt at mange benytter det i liten grad, eller ikke benytter det i det hele tatt, ser styret det hensiktsmessig å revurdere hva som bør være inkludert av TV og internett i felleskostnadene.

Hva betyr en overgang til fiber for oss som beboere:

- Ved en overgang til fiber vil det bety at vi snur dagens pakke på hodet. Istedenfor en kabel-TV pakke i bunn + internett på toppen, så får alle beboere en kraftig internettlinje + TV-muligheter som tilvalg.
- Alle beboere vil få en internettlinje med minimum 1000 Mbit/s (muligens raskere) med tilhørende moderne trådløsruter til alle boenheter. Med slike hastigheter på internettlinjen, er det også viktig å ha gode trådløsrutere for å sikre hastigheten. Fiberleverandøren vil stå for dette utstyret, og det vil være inkludert i prisen.
- Kabel-TV / TV-innhold blir tilvalg for den enkelte beboer, og vil ikke være en del av tilbudet fra borettslaget. Det finnes mange muligheter for TV/kanalpakker og lignende, samt utstyr, slik at man kan se på TV på samme måte som i dag. Dette vil kunne leveres av samme leverandør som leverer fiberlinjen, og på samme måte som mange beboere i dag oppgraderer internettlinjen, vil man med fiber heller oppgradere for å få TV-innhold.- TV-opplevelsen vil være lik det den er i dag: Leverandøren kommer med TV-boks som kobles til TV'n på samme måte som i dag, med vanlig fjernkontroll. Velger man TV-pakke vil det naturligvis også være gode muligheter for å se dette innholdet strømmet via internett på PC/nettbrett og lignende.

Hva betyr en overgang til fiber for oss som borettslag:

- Betydelig reduserte kostnader for borettslaget.
- At vi som borettslag har tjenester som er tilrettelagt folks bruk, og i stor grad en viktig infrastruktur for mange. Med de hastigheter fiber byr på (som dagens løsninger ikke er i nærheten av) vil ingen oppleve problemer med strømmetjenester, videomøter, hjemmekontor eller bare surfing på nett.
- Estimerte kostnader for dagens løsning fra Telenor med kabel-TV og internett er ca 192 000 kroner for en 12-måneders periode (2025 priser).
- Estimerte kostnader for fiberlinje med 1000 Mbit/s (minimum hastighet) er ca 108 000 kroner for en 12-måneders periode (2025 priser).
- Dette er en betydelig besparelse for borettslaget på nesten 85 000 kroner per år.

Forslag til vedtak

Gå fra dagens løsning med tv og internett inkludert i felleskostnadene til kun internett via fiber

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

A. Som leder foreslås:

Marit Isachsen Sandøy Bentsegata 25

B. Som styremedlemmer foreslås:

Petter Hagberg Bentsegata 23

Eirik Thon Bentsegata 25

C. Som varamedlemmer foreslås:

Solrun Kari Jonsdottir Bentsegata 21

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Marit Isachsen Sandøy Bentsegata 25

E. Som valgkomité foreslås:

Stig M. Garcia Bentsegata 25

18.02.2025

I valgkomiteen for Bentsebo Borettslag

Stig M. Garcia

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marit Isachsen Sandøy

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirik Thon

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Petter Hagberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Solrun Kari Jonsdottir

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marit Isachsen Sandøy
-

Sak 11

Valg av valgkomité

Se innstilling i valg av styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Stig Morten Garcia
-

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marit Isachsen Sandøy	Bentsegata 25
Styremedlem	Aurora Marie Jørgensen	Bentsegata 23
Styremedlem	Petter Hagberg	Bentsegata 23
Varamedlem	Solrun Kari Jonsdottir	Bentsegata 21

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Marit Isachsen Sandøy		Bentsegata 25

Valgkomiteen

Stig Morten Garcia	Bentsegata 25
--------------------	---------------

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bentsebo@styrerommet.no.

Se Bentsebo Borettslags hjemmeside på vibbo.no/bentsebo for ytterligere informasjon.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bentsebo Borettslag

Borettslaget består av 30 andelsleiligheter.

Bentsebo Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950271361, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 221/44

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1950.

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

Bentsebo Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2024 - 2025

Ut over løpende drift og behandling av henvendelser fra beboere har styret i 2024 sett på mulighetene for utvidelse av balkongene, reparasjon av takvindu og mulighetene vi har for TV-/internettløsning.

På sikt er det behov for å utbedre takvindu i oppgangen i 25. Styret har innhentet tilbud på reparasjon, på rundt kr. 500 000. Det er behovet for stillas som gjør dette så kostbart, og styret har bestemt at vi utsetter reparasjon og tar dette samtidig med balkongprosjektet.

Vi har hatt en runde på brannvern, og har fått installert brannvarslere i oppgangene som er koblet mot hverandre per oppgang. Det skal også komme på plass brannslukningsapparater.

Vi har hatt en gjennomgang av forsikringen vår, og vi har nesten halvert prisen på forsikring. Vi er nå forsikret gjennom Gjensidige.

Vi har i 2024 hatt en dugnad med godt og hyggelig oppmøte, noe styret setter stor pris på.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 152 000 til drift- og vedlikeholdsoppgaver.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18% for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendring er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,6 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bentsebo Borettslag.

Borettslaget ved styret innhentet nye tilbud om forsikring i 2024 og skiftet selskap til Gjensidige Forsikring.

Lån

Bentsebo Borettslag har lån i OBO-banken. Lånet har månedlige terminforfall, flytende rente per 26.02.25 på 6,2% og løper fram til 30.11.37.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med ca 4% iht informasjon til styret av 30.11.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Bentsebo

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 4
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
15 av 30
0074 Bentsebo Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET BENTSEBO
ORG.NR. 950 271 361, KUNDENR. 74

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		686 232	633 637
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		108 559	104 163
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	4 876
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-55 018	-55 466
Innsk. øremerk. bankkto		-1 748	-978
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		51 793	52 595
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		738 025	686 232
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		856 179	789 658
Kortsiktig gjeld		-118 154	-103 426
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		738 025	686 232

BORETTSLAGET BENTSEBO
ORG.NR. 950 271 361, KUNDENR. 74

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 747 245	1 670 745	1 748 000	1 828 368
Andre inntekter	3	16 150	13 450	15 200	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 763 395	1 684 195	1 763 200	1 843 368
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	15	0	-4 876	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 625	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-72 850	-69 180	-73 300	-77 000
Konsulenthonorar	7	-9 570	-11 175	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-124 521	-66 102	-252 500	-152 000
Forsikringer		-205 082	-237 081	-260 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-348 994	-304 972	-333 500	-383 379
Energi/fyring	10	-350 872	-374 080	-357 000	-357 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 129	-145 449	-152 000	-158 000
Andre driftskostnader	11	-206 081	-198 396	-229 000	-237 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 596 414	-1 527 626	-1 783 990	-1 671 379
DRIFTSRESULTAT		166 981	156 569	-20 790	171 989
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 400	12 357	0	10 000
Finanskostnader	13	-71 822	-64 763	-73 000	-68 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-58 422	-52 406	-73 000	-58 000
ÅRSRESULTAT		108 559	104 163	-93 790	113 989
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		108 559	104 163		

BORETTSLAGET BENTSEBO
ORG.NR. 950 271 361, KUNDENR. 74

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 573 275	1 573 275
Tomt		84 000	84 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		54 308	46 167
SUM ANLEGGSMIDLER		1 711 584	1 703 443
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		127 249	84 046
Driftskonto OBOS-banken		207 673	464 889
Sparekonto OBOS-banken		521 257	240 723
SUM OMLØPSMIDLER		856 179	789 658
SUM EIENDELER		2 567 763	2 493 101
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Opptjent egenkapital		1 143 072	1 034 513
SUM EGENKAPITAL		1 146 072	1 037 513
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 120 116	1 175 134
Borettsinnskudd	17	132 000	132 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	51 421	45 028
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 303 537	1 352 162
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		117 774	92 609
Påløpte renter		380	6 255
Påløpte avdrag		0	4 562
SUM KORTSIKTIG GJELD		118 154	103 426
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 567 763	2 493 101

Pantstillelse	19	1 948 000	1 948 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Borettslaget Bentsebo

Marit Isachsen Sandøy/s/

Petter Hagberg/s/

Aurora Marie Jørgensen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 441 687
Forretningslokale	305 558
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 747 245

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger vaskeri	15 500
Nøkler	650
SUM ANDRE INNTEKTER	16 150

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 570
SUM KONSULENTHONORAR	-9 570

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 428
Drift/vedlikehold VVS	-45 668
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 703
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-41 814
Kostnader dugnader	-5 908
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-124 521

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 515
Vann- og avløpsavgift	-204 987
Renovasjonsavgift	-130 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-348 994

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-18 763
Fjernvarme	-332 109
SUM ENERGI / FYRING	-350 872

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 741
Driftsmateriell	-880
Vaktmestertjenester	-191 250
Andre fremmede tjenester	-1 260
Andre kontorkostnader	-274
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 451
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-206 081

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 118
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 282
SUM FINANSINNTEKTER	13 400

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 793
Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	-71 822

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	1 392 100
Oppskrevet 1972	181 175
SUM BYGNINGER	1 573 275

Tomten ble kjøpt i 1950.

Gnr.221/bnr.44

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

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

Tilgang 2019	24 377	
Avskrevet tidligere	-24 376	
Avskrevet i år		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	624 866	
Nedbetalt i år	55 018	
		-1 120 116

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 120 116
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-132 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-132 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-51 421
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-51 421

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	132 000
Pantelån	1 120 116
TOTALT	1 252 116

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

Bygninger	1 573 275
Tomt	84 000
TOTALT	1 657 275

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93531305. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Oppgradering av tidligere teknisk rom til hobbyrom for beboere	
2020	To nye vaskemaskiner i vaskeriet	
2019	Sensorstyrt ledlys i oppganger	
2017 - 2018	Nytt callinganlegg	
2016	Nye postkasser	
2014	Tilkoblet fjernvarme	
2013 - 2013	Montert barnevognskur	Skiftet kjellerdører
2012	Utskifting av vinduer og balkongdører	
2010	Oppstart malerarbeid av vinduer.	
2008	Nytt inngangsparti i forretningslokale.	
2005	Maling av utvendige murer.	
2004	Oppussing av trapperom.	Rensing av oljerør i sentralfyr. Opprettelse av drifts/vedlikeholdsmanual for avløpsrør.
2003	Oppgradering av låssystemet.	
2002	Oljing/maling av alle vinduer.	Nye vinduer i forretningslokalet.
2000	Brann/lyd-entredører til leil.	Nye loftsdører.
1999	Opparbeidelse av nytt uteanlegg.	
1997	Ny økonomibelysning i oppganger.	
1996	Rørinspeksjon	
1995	Nye hovedinngangsdører.	Nye maskiner og tromler i fellesvask.
1993	Ny oljetank	
1992	Rehabilitering av balkonger.	Oppussing av inngangsparti.
1990	Elektrisk anlegg	Nytt elektrisk anlegg i fellesarealer og leilighetene.
1985	Nytt tak på hele gården.	Ny fyrkjele til sentralfyr.
1984	Nye vinduer og balkongdører	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.03.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 31.03.25

Selskapsnummer: 74 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BENTSEBO

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Kristin Moseby er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Christopher Isachsen Sandøy er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Lys i oppganger

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Et døgntinuerlig lys i alle oppganger

☐ La løsningen være som den er i dag

Sak 7 Balkonger

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Utrede utvidede balkonger

☐ Rehabiliterer eksisterende balkonger

Sak 8 TV og Internettløsning

Gå fra dagens løsning med tv og internett inkludert i felleskostnadene til kun internett via fiber

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Marit Isachsen Sandøy

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Eirik Thon

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Petter Hagberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Solrun Kari Jonsdottir

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Marit Isachsen Sandøy

Sak 11 Valg av valgkomité

Medlem (kun 1 skal velges)

☐ Stig Morten Garcia



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BENTSEBO

Organisasjonsnummer: 950271361

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mars kl. 09:00 til 31. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kristin Moseby, OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak:

Kristin Moseby er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Christopher Isachsen Sandøy som protokollvitne.

Forslag til vedtak:

Christopher Isachsen Sandøy er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 iht budsjett 2025.

Styrehonoraret har ikke blitt endret siden 2021, styret gjør derfor oppmerksom på at det vil foreslås et høyere honorar for neste års generalforsamling. Sett i lys av generell prisvekst, vil uendret styrehonorar i realiteten tilsi en nedgang. Styret skal balansere borettslagets behov for å holde kostnader nede, samt sørge for at styrehonoraret legges på et nivå der det er mulig å rekruttere medlemmer til styret.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Lys i oppganger

Fremmet av: Berit Frydenlund

Forslag til årsmøtet

Pr. i dag er det permanent en lampe på i oppgang 21 og 23. I oppgangen til 25, som er uten vinduer, er det ingen, og følerne er så som så. Nye lamper ble installert for at det skulle spares strøm i hele Borettslaget.

Forslag: Jeg vil at beboerne/årsmøtet skal avgjøre:

1) at det også i nr. 25 skal opprettes et døgnkontinuerlig oppgangsllys

2) at alle oppgangenes lamper skal være avslått og bare virker ved bevegelse.

Styrets innstilling

Styret kjenner ikke til at det skal være lamper permanent på i noen oppganger. De nye lampene kom opp i 2019, og er sensorstyrt. Styret mener det fungerer godt nok slik det er i dag. Vi mener det ikke er riktig å prioritere å bruke ressurser på utbedring da vi står foran store vedlikeholdsoppgaver.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Et døgnskategorisk lys i alle oppganger



Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

La løsningen være som den er i dag



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 4

Antall stemmer for vedtak 2: 13

Antall blanke stemmer: 4

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Balkonger

Balkongene våre har vært modne for oppussing en stund nå. Dekket er sprukket opp, og må byttes ut slik at fukt ikke trenger inn i bygget. Dette er et kostbart arbeide, og både det forrige styret og dette styret har jobbet med å undersøke hvilke muligheter vi har. Det er mange som ønsker seg større balkonger, og tanken har vært å bytte ut nåværende balkonger med nye, vedlikeholdsfrie og større balkonger.

Det har ikke vært så lett å finne ut om det er realistisk å få nye, større balkonger, men etter hvert har vi sett at det kan bli vanskelig å få tillatelse til. Kommunens egen veileder trekker frem balkonger av vår type som eksempel på balkonger som bør bevares. Dermed er det også naturlig å anta at eventuelle nye balkonger vil måtte se like ut som dagens.

Vi har hatt en befaring med Thorendahl AS og fikk da tydelig råd om at nye balkonger vil bli vanskelig å få tillatelse til, og de mener også rehabilitering er vesentlig billigere enn nye balkonger. De tipset oss imidlertid om en arkitekt som er god på fasadeendringer i Oslo kommune.

Styret mener vi nå står overfor to muligheter:

1. Utrede utvidede balkonger. Vi leier inn en arkitekt for å søke om en rammetillatelse for utvidelse av balkongene. Arkitekten vi har snakket med mener det kan være mulig å få utvidet balkongene i nr. 21 og 23 til 1,20 meter. Han har gitt oss et tilbud på kr. 87 500 for søknaden. Han presiserer at tegningsmaterialet for bygget vårt er mangelfullt, og at det sannsynligvis må det påregnes merarbeid for utarbeidelse av tegninger til en timepris på kr. 2 000.

Dette forslaget gjelder kun å søke om rammetillatelse. Om vi får positivt svar på søknaden, vil det kreves ny behandling i generalforsamling. Vi vil da behandle en fasadeendring, noe som krever 2/3-flertall på generalforsamling.

Vi kan med dette ende opp med en løsning hvor kun to av tre oppganger får forbedrede balkonger. Hvorvidt dette kan eller bør få betydning for et ev. tillegg på felleskostnader for de som får bredere/dypere balkonger må ev. utredes via juridisk.

2. Rehabiliterer eksisterende balkonger. Skrinlegge tankene om utvidelse av balkonger, og gå rett for rehabilitering. Vi har i dag fått ett tilbud på rehabilitering på kr. 2 400 000, men vil selvfølgelig innhente flere tilbud hvis aktuelt og holde andelseiere oppdatert om fremdriften.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Utrede utvidede balkonger



Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Rehabiliterer eksisterende balkonger



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 5

Antall stemmer for vedtak 2: 12

Antall blanke stemmer: 4

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. TV og Internettløsning

Styret ønsker å oppgradere dagens TV- og internettløsning til en mer fremtidsrettet og personlig tilpasset pakke med internett via fiber.

I dagens løsning har borettslaget en avtale med Telenor som inkluderer kabel-TV og en internettlinje med moderat hastighet som et tilvalg. Vårt borettslag har disse tjenestene via «god gammeldags kabel-TV kabler», kobberkabler, noe som er en eldre teknologi.

Med utstrakt bruk av strømmetjenester, hjemmekontor, smarthjem og trådløse enheter er verden blitt mer digital og mer oppkoblet mot internett. Internett over fiberkabler er fremtiden (og allerede ganske utbredt), og er den teknologien som kommer til å forsyne bedrifter og husstander med internett både i dag og i fremtiden. TV vil sannsynligvis også bli flyttet over på internett (via fiber), og det har vært diskusjoner vedrørende stenging av dagens kobberkabler, akkurat som fastlinjenettet til telefon.

Styret er også kjent med at mange av våre beboere per i dag kjøper oppgradert internett hastighet (utover det inkluderte fra Telenor), og benytter seg i mindre og mindre grad av den tradisjonelle lineær-TV, men heller bruker strømmetjenester som NRK-TV, TV2 Play, Netflix, MAX, osv. Kabel-TV abonnementet vi har fra Telenor i dag er forholdsvis kostbart for borettslaget, og gitt at mange benytter det i liten grad, eller ikke benytter det i det hele tatt, ser styret det hensiktsmessig å revurdere hva som bør være inkludert av TV og internett i felleskostnadene.

Hva betyr en overgang til fiber for oss som beboere:

- Ved en overgang til fiber vil det bety at vi snur dagens pakke på hodet. Istedenfor en kabel-TV pakke i bunn + internett på toppen, så får alle beboere en kraftig internettlinje + TV-muligheter som tilvalg.
- Alle beboere vil få en internettlinje med minimum 1000 Mbit/s (muligens raskere) med tilhørende moderne trådløsruter til alle boenheter. Med slike hastigheter på internettlinjen, er det også viktig å ha gode trådløsrutere for å sikre hastigheten. Fiberleverandøren vil stå for dette utstyret, og det vil være inkludert i prisen.
- Kabel-TV / TV-innhold blir tilvalg for den enkelte beboer, og vil ikke være en del av tilbudet fra borettslaget. Det finnes mange muligheter for TV/kanalpakker og lignende, samt utstyr, slik at man kan se på TV på samme måte som i dag. Dette vil kunne leveres av samme leverandør som leverer fiberlinjen, og på samme måte som

mange beboere i dag oppgraderer internettlinjen, vil man med fiber heller oppgradere for å få TV-innhold.- TV-opplevelsen vil være lik det den er i dag: Leverandøren kommer med TV-boks som kobles til TV'n på samme måte som i dag, med vanlig fjernkontroll. Velger man TV-pakke vil det naturligvis også være gode muligheter for å se dette innholdet strømmet via internett på PC/nettbrett og lignende.

Hva betyr en overgang til fiber for oss som borettslag:

- Betydelig reduserte kostnader for borettslaget.
- At vi som borettslag har tjenester som er tilrettelagt folks bruk, og i stor grad en viktig infrastruktur for mange. Med de hastigheter fiber byr på (som dagens løsninger ikke er i nærheten av) vil ingen oppleve problemer med strømmetjenester, videomøter, hjemmekontor eller bare surfing på nett.
- Estimerte kostnader for dagens løsning fra Telenor med kabel-TV og internett er ca 192 000 kroner for en 12-måneders periode (2025 priser).
- Estimerte kostnader for fiberlinje med 1000 Mbit/s (minimum hastighet) er ca 108 000 kroner for en 12-måneders periode (2025 priser).
- Dette er en betydelig besparelse for borettslaget på nesten 85 000 kroner per år.

Forslag til vedtak:

Gå fra dagens løsning med tv og internett inkludert i felleskostnadene til kun internett via fiber



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

A. Som leder foreslås:

Marit Isachsen Sandøy Bentsegata 25

B. Som styremedlemmer foreslås:

Petter Hagberg Bentsegata 23

Eirik Thon Bentsegata 25

C. Som varamedlemmer foreslås:

Solrun Kari Jonsdottir Bentsegata 21

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Marit Isachsen Sandøy Bentsegata 25

E. Som valgkomité foreslås:

Stig M. Garcia Bentsegata 25

18.02.2025

I valgkomiteen for Bentsebo Borettslag

Stig M. Garcia

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Marit Isachsen Sandøy (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marit Isachsen Sandøy

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Eirik Thon (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eirik Thon

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Petter Hagberg (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Petter Hagberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Solrun Kari Jonsdottir (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Solrun Kari Jonsdottir

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Marit Isachsen Sandøy (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marit Isachsen Sandøy

11. Valg av valgkomité

Se innstilling i valg av styremedlemmer.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Stig Morten Garcia (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stig Morten Garcia

Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	209802
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	11.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BENTSEGATA 23
Postadresse:	0465 OSLO
Matrikkel:	0301-221/44

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209802
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



S-717

Endr. regul. av del av Maridalsvn.- Arendalsgt.- Treschowsgt. samt opphevelse av Thurmannsgt. mellom Maridalsveien og Bentsebrugt.

S-717 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.02.1958

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195801398](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 53366, 61764

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



S-657

Endret reulering for østre del av Bentsegata.

S-657 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.12.1956

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195601540](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201915152](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerede dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjørevei, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intensitet regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordroyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordryningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrenning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helsetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helsetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

- a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).
- f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helsetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser.
- b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

- d) Nødvendige trafiksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.
- g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.
- k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drens vann, herunder tunneldrivevann.
- l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.
- m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.
- n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

- o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengningsskatter med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.
- q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafiksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettestillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettestillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastrukturereiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettestillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsten)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsten) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsten) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst

Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsten)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, KV2, KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk

I felt KV1, KV2 og KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veggrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt_VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølser)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsten)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsten)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsten) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsten) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrøp for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt_SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1-A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022



S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Plan- og bygningsetaten



Dato: 11.06.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534766
Deres ref: 2192

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 221, BNR. 44.

Vi viser til bestilling av 11.06.2026 for eiendom gnr. 221, bnr. 44.

GNR. 221 BNR. 44

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.04.1881.

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

1104 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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





61764

Regulering av krysset Bentsebrugata - Treschows gate.

61764 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.11.1964

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: [196402675](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Se sak 394/64 av 4.8.64 Endr. av S-717

Knytning(er) mot andre planer: S-173GO, S-717

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

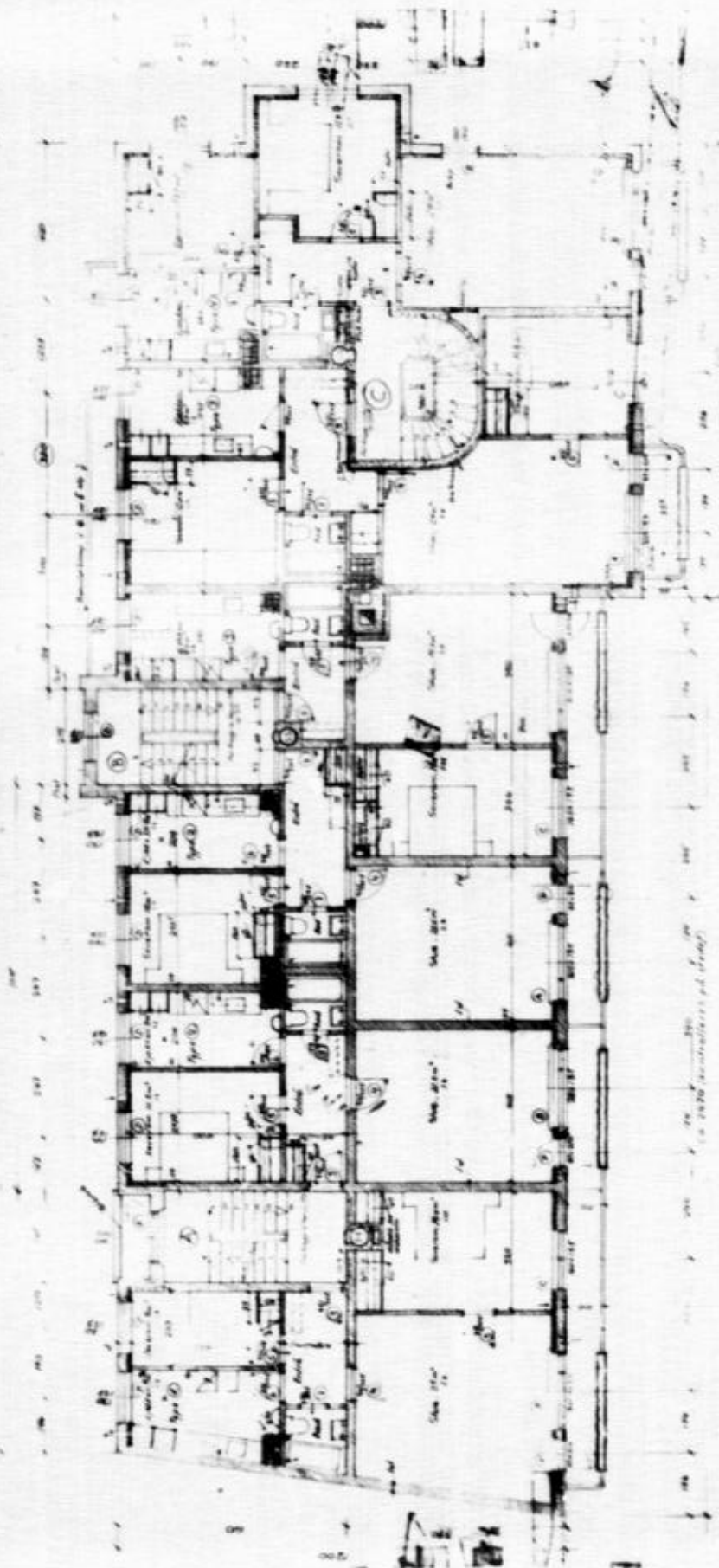
Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	209802
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	11.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BENTSEGATA 23
Postadresse:	0465 OSLO
Matrikkel:	0301-221/44

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209802
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Bl. 71. Vorder- und Hinterhaus - Längsschnitt 1:100



2.3. 4.25
für 2. und 3. Stockwerk
des Vorderhauses - Längsschnitt

1:100 Längsschnitt - Vorderhaus

Bl. 71. Vorder- und Hinterhaus - Längsschnitt 1:100

(Bl. 71. Vorder- und Hinterhaus)

Bl. 71.



Bl. 71.	1:100
Bl. 72.	1:100
Bl. 73.	1:100
Bl. 74.	1:100
Bl. 75.	1:100
Bl. 76.	1:100
Bl. 77.	1:100
Bl. 78.	1:100
Bl. 79.	1:100
Bl. 80.	1:100
Bl. 81.	1:100
Bl. 82.	1:100
Bl. 83.	1:100
Bl. 84.	1:100
Bl. 85.	1:100
Bl. 86.	1:100
Bl. 87.	1:100
Bl. 88.	1:100
Bl. 89.	1:100
Bl. 90.	1:100
Bl. 91.	1:100
Bl. 92.	1:100
Bl. 93.	1:100
Bl. 94.	1:100
Bl. 95.	1:100
Bl. 96.	1:100
Bl. 97.	1:100
Bl. 98.	1:100
Bl. 99.	1:100
Bl. 100.	1:100

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209802
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	11.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BENTSEGATA 23
Postadresse:	0465 OSLO
Matrikkel:	0301-221/44

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209802
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BYGNINGSRÅDGIVNING AS
Teiefjellet 10
2022 GJERDRUM

Deres ref.: Charlene
Rautio

Vår ref.: 201917279-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Nina Seehusen

Dato: 13.02.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENTSEGATA 23	Eiendom:	221/44/0/0
Tiltakshaver:	Solrun Kari Jonsdottir	Adresse:	Bentsegata 21, 0465 OSLO
Søker:	NORSK BYGNINGSRÅDGIVNING AS	Adresse:	Teiefjellet 10, 2022 GJERDRUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Bentsegata 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for renovering av bad, mottatt 07.02.2020.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Nina Seehusen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Solrun Kari Jonsdottir, Bentsegata 21, 0465 OSLO



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

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

METRO RØRLEGGERSERVICE AS

Postboks 183

1332 ØSTERÅS

Deres ref: Vår ref (saksnr): 2014/5484-8 Dato: 09.04.2015
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbeht: Anne Karin Ørbeck Arkivkode: 531

Byggeplass: BENTSEGATA 23 Eiendom: 221/44/0/0
Tiltakshaver: Even Kjos Brandeggen Adresse: Bentsegata 23, 0465 OSLO
Søker: METRO Adresse: Postboks 183, 1332 ØSTERÅS
RØRLEGGERSERVICE AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasasjon av
bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BENTSEGATA 23

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 07.04.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.04.2015 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Even Kjos Brandeggen, Bentsegata 23, 0465 OSLO, even.brandeggen@phdmedia.com

Klageadgang

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Duplikat sendt Oslo helseråd og herr brannsjefen.

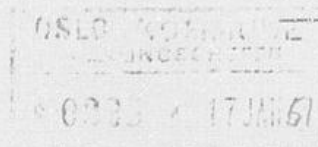
Ekspedisjons-Dokument 4.

angående våningshus

på matr.-nr. 21-23-25 Bentsegata

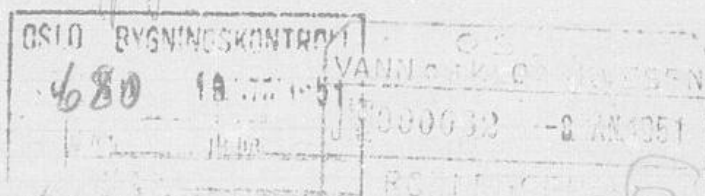
Innlevert 27. des. 1950.

Attestert



Sendes Oslo Vann og Kloakkvesen, herr oppmålingssjefen og herr reguleringsjefen

Oslo, den 3. jan. 1951.



PF/IC.

62/51. Bentsegata 21-23-25 Bentsegata.

Sendes herr oppmålingssjefen.

Kjellergolv kote + 65.85 - 70,40 og 70,30 approberes.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergolv. Såfremt kjellergolv skifter høyde må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergolv og på den side av skillet hvor kjellergolvet er høyest.

Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöp, såfremt dette skulle vise seg nødvendig.

Der må sørges for nødvendig gårdsavlöp.

Der må anbringes rensetank.

Minimum vanntrykk i hovedvannledning er ca. 50 m.

Ingen vannledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetong gulv eller banketter. Ingen vann- eller kloakkledning må legges gjennom- eller under tilfluktsrom. Avlöp må eventuelt utstyr må forsynes med stengeanordning.

Örleggerarbeidet må anmeldes direkte hertil av en i Oslo aut. rörleggermester.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 12/1 1951.



20866 79 60

AVSKILT

Bentsebo

Gnr. 221 Bnr. 44

Stempel kr 25.-

LEIEKONTRAKT.

Utleier: Borettslaget Bentsebo A/L, Bentsegate 21/25, Oslo
med forretningsfører BOS,

Leier: Firma J.Rogge jr. og firma BA-RO, Oslo.

- Kontrakten gjelder butikklokale i 1.etasje samt lagerrom og toalett i kjeller i utleierens eiendom Bentsegt.21/25. Bruttoflate ca. 193 kvm. i hver etasje.
- Leierne skal utnytte lokalene til kontorer og lager for sine bedrifter, som driver grossistvirksomhet og agenturvirksomhet i skotøy- og regntøyartikler.
- Ved underskrift av denne kontrakt eller snarest mulig etter betaler leierne til utleieren kr. 16.000.- og mottar for dette et gjeldsbrev som ikke forrentes. Beløpet betraktes som sikkerhet for riktig oppfyllelse av leiernes forpliktelser etter nærværende kontrakt. Gjeldsbevisene er underkastet de samme forpliktelser som borettsbevisene for leilighetene i utleierens eiendom.
Leierne betaler kr. 575.- pr. mnd. som erlegges forskudsvis. Oppvarming bekostes av leierne. Til dekning av oppvarmingskostnader betaler leierne et a/conto-tillegg til husleien p.t. kr. 120.- pr. mnd. og det således innbetalte beløp avregnes etter fyringssesongens slutt mot leiernes andel av de samlede oppvarmingskostnader. Fordelingen av disse skjer i forhold til den radiatorheteplate som disponeres av leierne nemlig 46/406 som settes til 11,33 % av den samlede radiatorheteplate. Utgifter til elektrisk strøm eventuelt leie av vannmåler, vannavgift og andre avgifter som måtte påføres lokalet ved leiernes virksomhet, bortsett fra eiendomsskatt og forsikringer på selve eiendommen, betales av leierne.
- Leieforholdet løper fra 1.mai 1960 og lokalene tiltredes fra og med samme dag.
Leieforholdet er uoppsigelig i 15 år med rett for leierne til fornyelse i ytterligere 10 år og fortsetter derefter på vanlige vilkår. Hver av partene har ved utløpet av de første 5 år og videre hvert 5.år adgang til å kreve leien regulert, hvis forholdene gjør dette berettiget. Ifall det oppstår tvist om dette spørsmål forelegges saken Kontrollnemnda til avgjørelse.
- Utleieren stiller lokalene til rådighet for leierne i den stand de befinner seg overdragelsesdagen. All oppussing og istandsettelse skjer for leiernes regning. Innredningsarbeider og forandringer må på forhånd godkjennes av utleieren.
- Det påhviler leierne å besørge og bekoste det innvendige vedlikehold av lokalet heri medregnet vindusglass og reklameskilter.Glassforsikring ordnes og betales av leierne. Leierne plikter å behandle lokalene og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden i gården, og forsvarlig behandling av eiendommen. De må erstatte all skade som skyldes dem selv eller personer i deres tjeneste således også skader ved frysing, forsåvidt det kan legges leierne xxx eller noen i deres tjeneste tillast.

(Huset
6900,-
pr. år)

side 2.

Hvis leiernes bruk av lokalene medfører støy eller andre ulemper som gir leieboerne i bygget grunn til berettiget klage har utleieren rett til å kreve leieavtalen annullert. Utleieren har når som helst adgang til å kontrollere vedlikeholdet av lokalene. Oppsetning av reklameskilter skal godkjennes av utleieren.

7. Blir leien etter avtalte tilleggsytelser ikke betalt innen 14 dager ~~X~~ eller etter forfallsdag kan han kastes ut uten søksmål etter tvgfbl. § 3 nr.9. Leierne kan ikke sette frem ~~uten~~ motkrav på utleieren medmindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med husl.l. § 40. Gjör leierne ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen kan utleieren heve avtalen med lovlig varsel til første alminde-
lige flyttedag. Hvis leierne flytter etter utkastelse eller krav fra utleieren på grunn av misligholdelse, plikter de å betale leie for den tid som er igjen av leietiden dog be-
grenset til gjeldsbevisets pålydende. Leierne må også be-
tale de kostnader som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring i fall fører med seg.
8. Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som opp-
står vedværende leieforholdet.
9. Kostnader til stempling og tinglysing av denne leiekontrakt
betales av leierne.

Oslo, den 25. mars 1960

Som utleier:

For A/L Bentsebo:
Harald Larsen (s.)

Som leiere:

pr.pr.J.Rogge jr.
S. Bamre (s.)
BA-RO
S. Bamre (s.)

x) etterat leierne har mottatt skriftlig påkrav som sendt på

x) med besdrag
av det som
utleieren
skal red my
utleie

Velkommen til

Nordvik Nydalén

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.

Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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



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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 eiendom (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, varmpumper 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 tunerer/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 garderobebehyller 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, persiennner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Bøtsegata 23 0465 OSLO

Matrikkel: Gnr 221, bnr 44 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



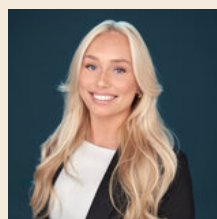
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Amalie Marthinsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032



Mathilde Louise Skavås

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828

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

