PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

BENTSEBRUGATA 27B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

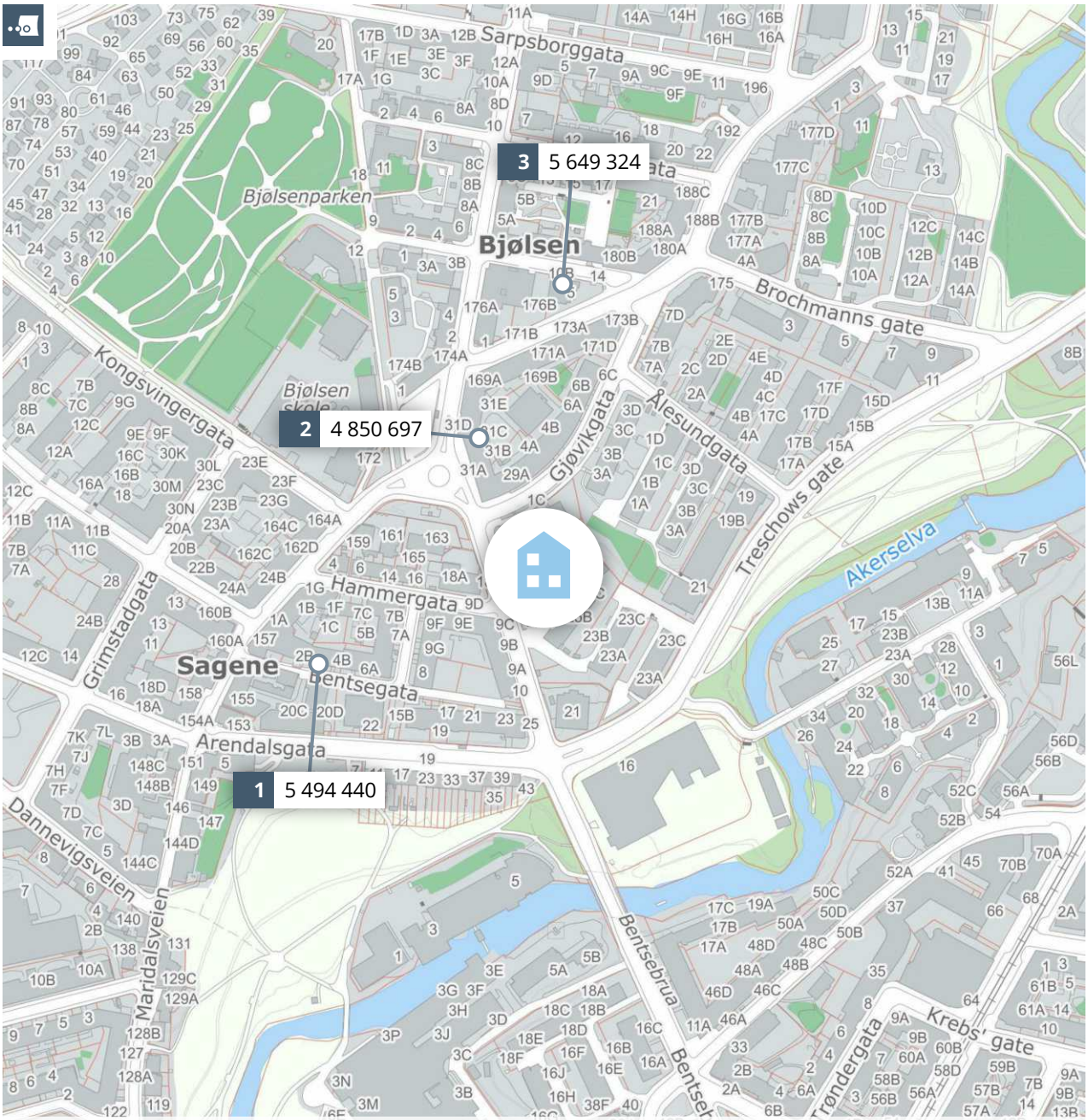
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BENTSEBRUGATA 27 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 12.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marte Førde.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bentsebrugata 27 B, 0469 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 222 BNR 13 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 8

Verdivurdert til

5 190 000

0	5 190 000	115 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	3 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1938

Fellesutgifter	3 139
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bentsegata 4 A 49 m² 1898 3. etg 1 sov	10.10.2025	5 000 000	**5 300 000**	194 440	5 494 440	**112 131**
2 Bentsebrugata 31 C 37 m² 1939 2. etg 1 sov	27.01.2026	4 490 000	**4 600 000**	250 697	4 850 697	**131 100**
3 Larviksgata 5 50 m² 1971 2. etg 1 sov	02.02.2026	5 000 000	**5 370 000**	279 324	5 649 324	**112 986**

Dette er en lys og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med en god planløsning. Boligen byr på en romslig stue i åpen løsning mot kjøkkenet, som skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong på ca. 4,3 kvm med gode solforhold. Leiligheten har to gode soverom med gode oppbevaringsmuligheter samt et pent flislagt bad.

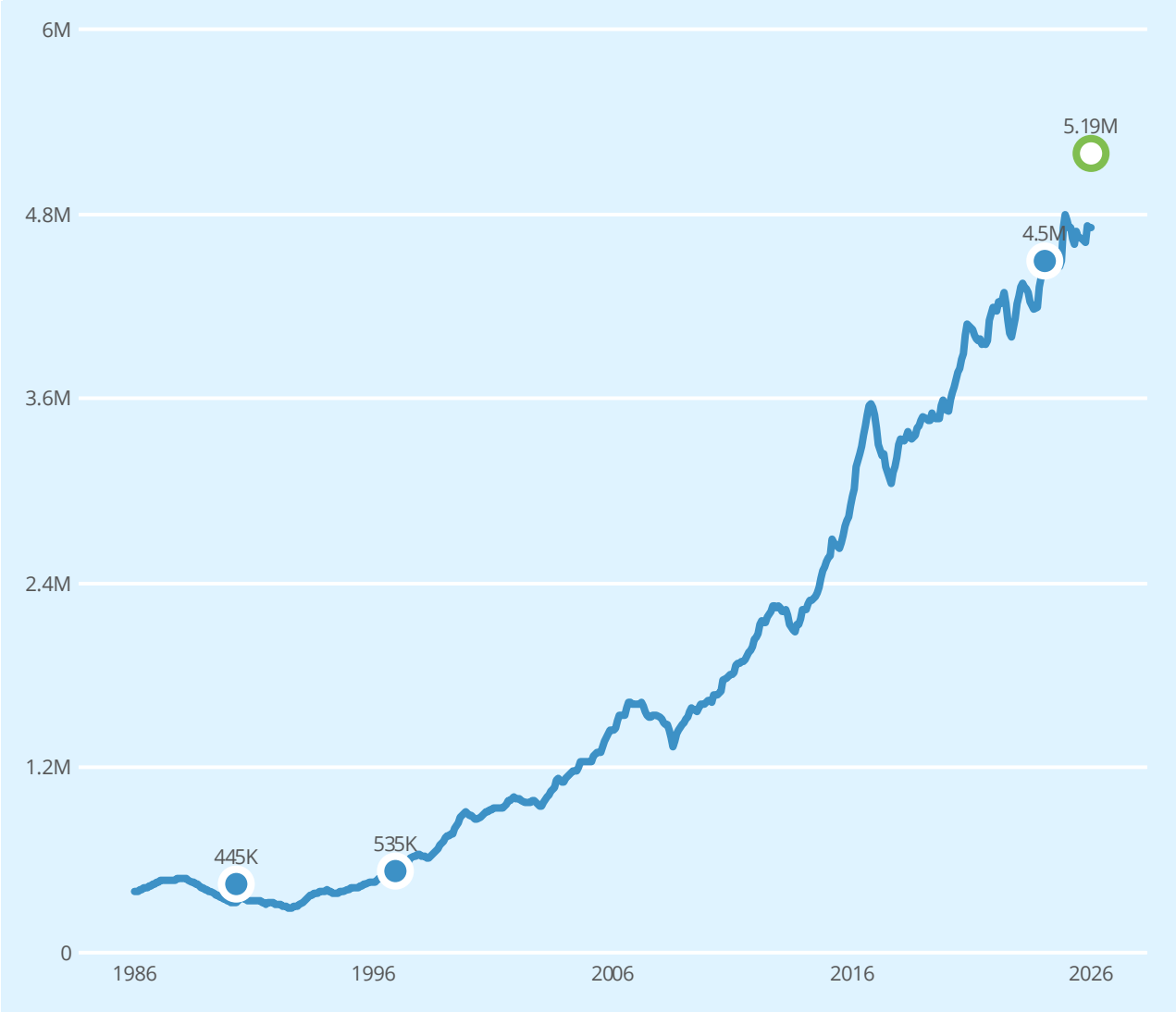
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Bjølsen, med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, butikker, kafeer og kollektivtransport. I nærområdet finner du også flotte grøntområder som Bjølsenparken og Voldsløkka, perfekt for rekreasjon, trening og hyggelige turer. Her bor du sentralt, samtidig som du har nærhet til grønne omgivelser.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

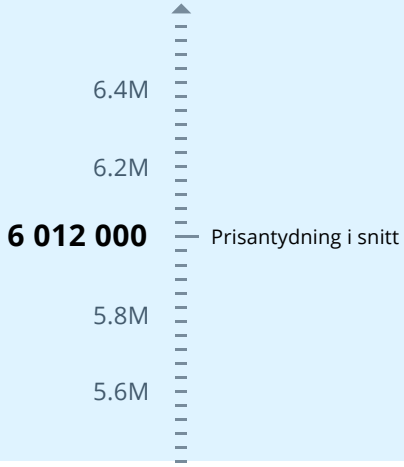
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.04.2024	27.04.2024	28.06.2024	4 200 000	4 500 000	0	4 500 000	2
09.06.1997		09.06.1997	-	535 000	-	535 000	
21.11.1990		21.11.1990	-	445 000	-	445 000	
30.06.1987		30.06.1987	-	465 000	-	465 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisen er satt etter sammenlignbare salg i området og selger har betalt ned fellesgjelden.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 8 grunnkrets nå

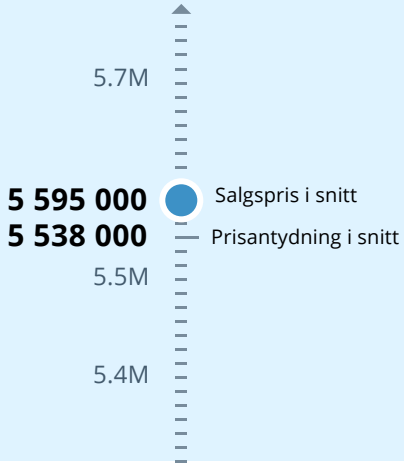
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
20
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 8 grunnkrets siste 3 mnd

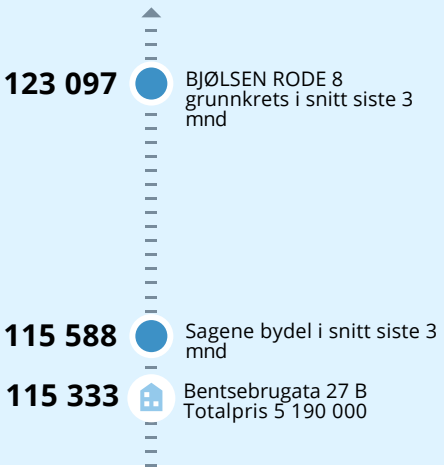
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Bentsebrugata 27 B, 0469 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 13, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26037 **Eiendomsverdi ref nr:** WP9521

Foretak: M-Takst AS

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.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligblokk med bærende konstuksjoner i betong/mur. Pusset og malt fasade. Etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Takkonstruksjon av typisk saltak, antatt tekket med papp. Bygning oppført i 5 etasjer med loft og kjeller i tillegg. Fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
2024 - Kjøkkenet ble flyttet inn i stuen og det ble montert nytt kjøkken m/hvitevarer. Alt av rør ble lagt opp nytt. Det er lagt nytt gulv i hele leiligheten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har lyst laminatgulv, malte slette vegg- og takflater. Nedsenket tak i entré med innfelte downlighs.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,67 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med dusjnisje, veggmontert servantinnredning, elektrisk håndkletørker og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet er fra 2008 og at det ikke foreligger noen dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning og hvitevarer fra Ikea med hvite grepsfrie fronter samt overskap med benkebelysning. Lys laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i børstet stålkum. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og platetopp samt veggmontert avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Avløpet på kjøkkenet er tilkoblet avløpspumpe som er plassert under kjøkkenvasken.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
Tillluftsventil i vinduskarm i stuen.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Det er felles dørcallinganlegg.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 6 fordelingskurser.
Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med senor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

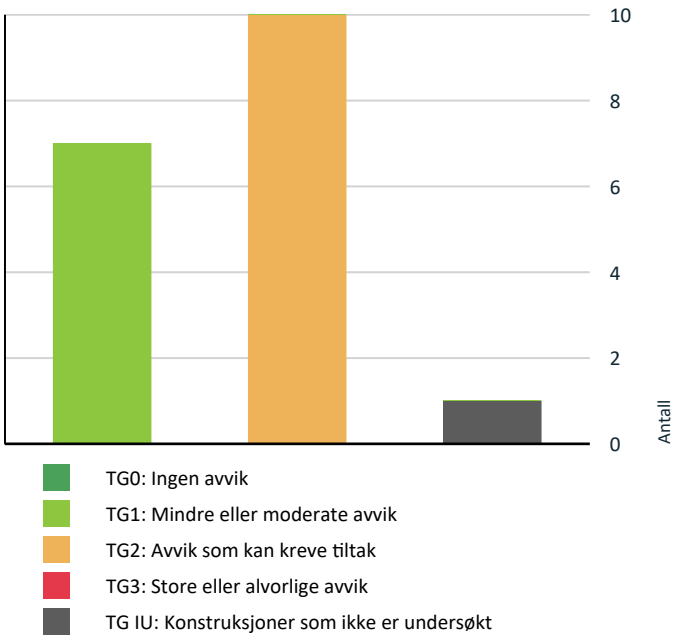
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkkenet er flyttet ut i stuen for å etablere et soverom til. Vurderes ikke som et søknadspliktig tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og balkongdør	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1980/1983.
Vinduene er genereltutadslående.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1983.
Døren er utadslående og kan låses i åpen stilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert avvik på vinduene og balkongdøren grunnet alder, slitasje og malingsavflassing, harde tettepakninger, redusert funksjon og isolasjonsevne.
Alder på vindu/dør tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Det er glippe i balkongdøren (selger opplyser at den er mest synlig om sommeren).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer og balkongdør på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering. Eldre vinduer/dører kan være utsatt for kondens og soppdannelse som følge av utettheter og varmetap.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangdør i tre.
Døren er innadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke påvise om inngangsdøren innehar brannmotstand etter dagens krav som legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak vil kunne være å påføre døren brannegenskaper eller skifte dør til en med brann B-30 egenskaper.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong i stål med rekkverk i stål og plexiglass.
Gulvdekket er belagt med plastikklemmer.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 0,95 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har lyst laminatgulv, malte slette vegg- og takflater.
Nedsenket tak i entré med innfelte downlighs.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,67 m.

–

Det er noen ufagmessige avslutninger på gulv og listverk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 4 mm i entré, ca 5 mm på det minste soverommet, ca 10 mm på det store soverommet samt ca 13 mm i stuen.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Det er mindre ujevnheter enkelte steder.

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

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.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp med malt overflate.
Malte slette vegger og tak.
Svartmalt stålrekkverk med håndløper av tre.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

Dører med normal funksjon. Dørene må ikke sammenlignes med nye dører selv om tilstandsgraden er satt til 1.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd skap i entré og på det ene soverommet samt garderobeskap på begge soverommene.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje, veggmontert servantinnredning, elektrisk håndkletørker og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet er fra 2008 og at det ikke foreligger noen dokumentasjon. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 20x20cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist slitasje på fliser og fuger samt riss i enkelte fuger . Dette kan indikere svekket vedheft til underlaget og mulig redusert funksjon i overflatebelegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden på overflater. Det er indikasjoner på at det kan være bakenforliggende svelling og fuktskader. Det utelukkes ikke at fliser på sikt kan løsne fra veggflater. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Grå 20x20cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 17 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Selv om fall til sluk kan ha tilfredstilt kravene ved oppføring, er høydeforskjellen for lav i forhold til dagens krav som legges til grunn ved vurderingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Badet fungerer med dagens fall. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Hjelpesluk i plast under vaskemaskinen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av sluk lot det seg ikke påvise hvordan membranen er avsluttet under klemringen, klemringen er delvis smørt over av membran. Membran på vegger, ved terskel, bak innebygget sisterne og ved gjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever destruktive inngrep. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Vegghengt servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin og veggmontert elektrisk håndkletørker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en evt skjult lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er noe svelling på servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende drenering og lekkasjesikring av innebygget sisterne var normal utførelse på oppføringstidspunktet, men dette avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.
Spalte mellom dør og terskel for tilluft/overstrømnings mulighet fra tilstøtende rom vurderes til å være for liten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning og hvitevarer fra Ikea med hvite grepsfrie fronter samt overskap med benkebelysning. Lys laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i børstet stålkum. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og platetopp samt veggmontert avtrekksvifte.

–

Avløpet på kjøkkenet er tilkoblet avløpspumpe.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

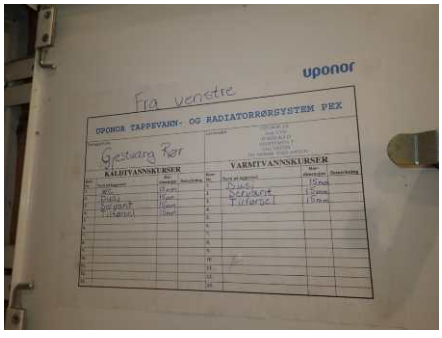
Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.





TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
Tillluftsventil i vinduskarm i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon uten tilluftsventiler i alle oppholdsrom er relativt vanlig i slike bygg/bygårder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger. Om det lar seg gjøre bør det monteres ventiler i yttervegger for i bedre ventileringen og unngå kondensering. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Avløpet på kjøkkenet er tilkoblet avløpspumpe som er plassert under kjøkkenvasken.

–

Bruk av avløpspumpe krever jevnlig vedlikehold i form av rensing/avfetting for å unngå driftstans og lekkasjer, og forkorting av pumpens levetid.

–

Undertegnede er ikke sertifisert på VVS-installasjoner og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av pumpen. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på avløpspumpen og røropplegg tilknyttet denne.

–

Det gjøres oppmerksom på at enkelte pumper kan ha noe støy ved bruk samt at manglende vedlikehold sammen med alder på pumpen kan utgjøre en risiko med tanke på lekkasjer mm.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

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

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 6 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent når det ble gjort en fullstendig utskifting av det elektriske anlegget sist gang. Det ble gjort en oppgradering i 2024, blant annet skiftet sikringer og lagt opp flere kurser. Se vedlagt dokumentasjon.
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?

   Ukjent hva som er gjort før 2024. Se vedlegg for arbeid utført i vårt eie.
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, ikke som vi vet.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

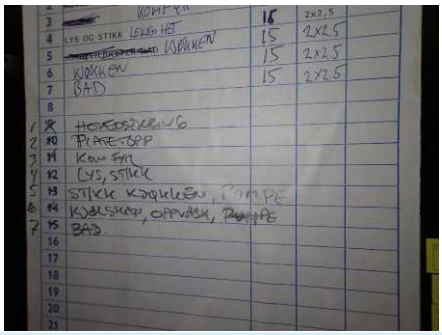
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Når det ikke foreligger kontroll av det elektrisk anlegget de siste 5 år, anbefales det en kontroll av anlegget.





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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med senor i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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

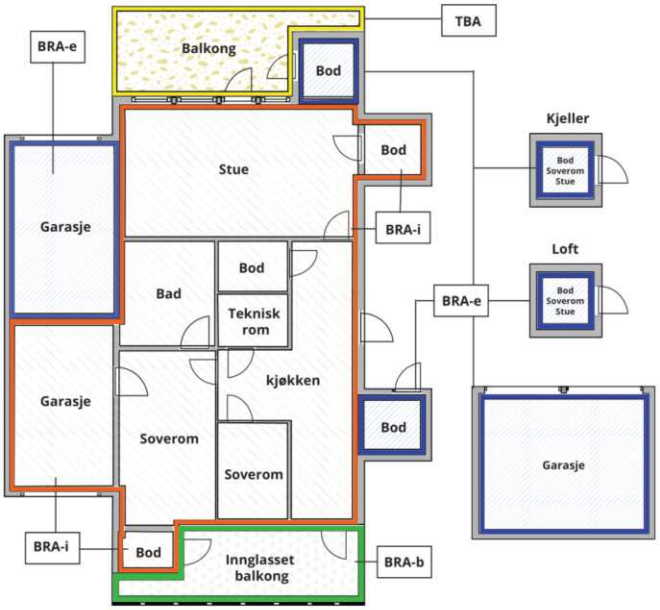
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	45			45	4
Kjellerbod		3		3	
SUM	**45**	**3**			**4**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til sydøst-vendt balkong på ca 4,3 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 6,4 m2 (grunnet lav takhøyde er denne boden ikke målbar) samt en kjellerbod på ca 3,2 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet ut i stuen for å etablere et soverom til. Vurderes ikke som et søknadspliktig tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Lotte Christiansen Roy og Marie Thune	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	13		19	2093 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Bentsebrugata 27 B

Hjemmelshaver
Roy Lotte Christiansen, Thune Marie

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bentsebrugata 27	42 / 1755	OBOS Eiendomsforvaltning AS	975446654

Felles formue
Kr. 47 484 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Boligsameiet Bentsebrugata 27 i bydel Sagene.
3-roms leilighet med åpen stue kjøkken løsning og utgang til balkong beliggende i byggets 3.etasje. Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Bjølsen. Det er kort vei til det meste av tilbud og fasiliteter som både nærmiljøet, og byen har å tilby. Gangavstand til flere grøntområder som blant annet Bjølsenparken og Voldsløkka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 2 093 m2. Pent opparbeidet fellesarealet med asfalterte internveier, plenarealer, beplanting, lekeapparater og sittegruppe.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3139,- pr. måned. Disse inkluderer vaktmestertjenester, trappevask, bredbånd, varmtvann, fyring, kommunale avgifter og internett.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1440351-1.1.			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.02.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.03.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	24.02.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	24.02.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	24.02.2026	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	
2	12.03.2026	

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260076

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marie Thune	Lotte Christiansen Roy

Gateadresse
Bentsebrugata 27B

Poststed	Postnr
OSLO	0469

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Protector Forsikring AS

Polise/avtalenr.: 1440351-1.1.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260076

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renoverte badet i 2008
Arbeid utført av	Gjestvang rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele badet ble renovert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full renovering av badet.
Arbeid utført av	Gjestvang rør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, det er setningsskader i kjelleren

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet innmat i sikringskap, tilkobling nye kurser, tilkobling komfyrvakt, sluttkontroll Bergvarme.
Arbeid utført av	Myhre Elektro og Kontroll av Elvia

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260076

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ytre vedlikehold av hele blokken, nye nedløpsrør for takvann, snøfangere på tak, nye panel på brannbalkong, nye inngangsdører og nytt låssystem.
Arbeid utført av	Oslo Fasade

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260076

Tilleggskommentar

Flyttet kjøkken inn til stue for å lage ekstra soverom i 2024. Nytt kjøkken er installert med vann, avløp og elektrisk anlegg, inkludert pumpeløsning for avløp. Rørleggerarbeid er utført av: Proff Rørlegger AS Elektrikkerarbeid er utført av: Myhre Elektro

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260076

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Thune	c9f3d3cb8e81707f5a054f9b333eebab64cb9d3a	23.02.2026 18:58:41 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lotte Roy	7450fdc31b26eb3903b58ca264f7e13d73e462ba	23.02.2026 19:00:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260076

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Philip Andreas Bakke
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: philip.bakke@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260076 . Vår ref.: 5053-1-17 Dato: 23.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Bentsebrugaten 27
Organisasjonsnr:	975446654
Seksjonseier:	Roy, Lotte Christiansen
Medeier:	Thune, Marie
Leilighetsnummer:	17
Adresse:	Bentsebrugata 27 B, 0469 OSLO
Seksjonsnummer:	19
Gnr.	222
Bnr.	13

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1440351-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

2022 - Fasaderehabilitering. Skiftet inngangsdører. Ny TV og bredbåndsleverandør. Kun privatpersoner kan eie seksjoner i sameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 139,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	3 139,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	142,-
Fradragsberettigede kostnader:	46,-
Annen formue:	47 484,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ulf B. Karlsen pr. e-post: ulf.karlsen@obos.no eller telefon: 22 98 14 15.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Waheed Ahmad Khan, e-post: bentsebrugaten-27@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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 er kr 6 725,– inkl. mva. 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5053
BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ulf B. Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtet er innkalt i hht lov og vedtekter.

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Årsberetning og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsberetning og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsberetning og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Forslag til endring av vedtektene – Begrensning av fullmakter ved årsmøtet_2

Forslag fremmet av:
Emil Årdal Aarseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

På bakgrunn av dette anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

se vedlegg.

Vedlegg

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Waheed Khan

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

- David S. Bleken Torhaug

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

- Irene Oddveig Dyrkorn
- Syver Lauritzsen

STYRETS ÅRSBERETNING 2024
Eierseksjonssameiet Bentsebrugaten 27

Tillitsvalgte
På ordinært årsmøte 28.02.2024 fikk styret følgende styresammensetning;

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

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

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

Selskapets revisor er BDO

Takster og forsikringer

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

Transaction 09222115557539009292 Signed WAK, DSBT, FGH

Virksomheten art

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Bentsebrugaten 27

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

Gårds- og bruksnummer: 222/13

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

Ytre miljø

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

Budsjett for 2025

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

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

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

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

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

Budsjettet er basert på en videreføring av felleskostnadene fra 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Økonomi

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

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

Transaction 09222115557539009292 Signed WAK, DSBT, FGH

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

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

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

Oslo, 12/2-2025

……..
Styreleder

……..
Styremedlem

……
Styremedlem

Transaction 09222115557539009292 Signed WAK, DSBT, FGH

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

RESULTATREGNSKAP

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

Transaction 09222115557539181063 Signed wAK, DSBT, FGH

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

BALANSE

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

Oslo, 14.02.2025
Styret i Boligsameiet Bentsebrugaten 27

Waheed Ahmad Khan David Sanchit Bleken Torhaug Fredrik Gylthe Halvorsen

Transaction 09222115557539181063 Signed wAK, DSBT, FGH

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

Transaction 09222115557539181063 Signed wAK, DSBT, FGH

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

Transaction 09222115557539181063 Signed wAK, DSBT, FGH

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

Transaction 09222115557539181063 Signed wAK, DSBT, FGH

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Transaction 09222115557539181063 Signed wAK, DSBT, FGH

Resultatanalyse 2024
Boligsameiet Bentsebrugaten 27

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

Transaction 09222115557539181063 Signed wAK, DSBT, FGH

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-18 14:52:48 UTC

bankID

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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Forslag til endring av vedtektene – Begrensning av fullmakter ved årsmøtet

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.03.25
Selskapsnummer: 5053 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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 BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ulf B. Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Møtet er innkalt i hht lov og vedtekter.

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

5. Årsberetning og årsregnskap

a) Godkjenning av årsberetning og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-.

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

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

Fremmet av: Emil Årdal Aarseth

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

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

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

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

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

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

På bakgrunn av dette anbefaler styret at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

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

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Waheed Khan

Følgende stilte til valg:
Waheed Khan

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
David S. Bleken Torhaug

Følgende stilte til valg:
David S. Bleken Torhaug

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Irene Oddveig Dyrkorn
Syver Lauritzsen

Følgende stilte til valg:
Irene Oddveig Dyrkorn
Syver Lauritzsen

VEDTEKTER FOR
BOLIGSAMEIET BENTSEBRUGATEN 27

Vedtatt i årsmøte den, 19.04.199 og senere endret 29.03.17 og 12.03.19
i medhold av lov om eierseksjoner 1. januar 2018

§ 1
NAVN OG FORMÅL.

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

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

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT.

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

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

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

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

§ 3
FELLESUTGIFTER.

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

§ 4
VEDLIKEHOLD.

Den enkelte eier skal holde sin seksjon og andre rom og areal som hører seksjonen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som ytterdører og vinduer innvendig, herunder balkongdører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Eier har ansvaret avløpsledninger frem til sluk.

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

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

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

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

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

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

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND.

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

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERNE.

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

§ 7
STYRET.

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

§ 8
STYETS KOMPETANSE.

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

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

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

§ 9
OM STYREMØTET.

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

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

§ 10
ÅRSMØTE.

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

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

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

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

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

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

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

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

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

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

§ 13
OM ÅRSMØTE

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

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

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

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP.

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

§ 15
FORRETNINGSFØRER.

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

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

§ 16
MISLIGHOLD.

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

§ 17
FRAVIKELSE.

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

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER.

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

§ 19
ENDINGER I VEDTEKTENE.

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

§ 20
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE.

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

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

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

Husordensregler for Boligsameiet Bentsebrugt. 27

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Søppelsjaktene i oppgangen er ikke i bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil ved anlegget meldes til vaktmester/styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ooooooo000ooooooo

Ferdig attestert

A N M E L D E L S E .

8 bl. tegninger.

N.D. 1102/36

Duplikat sendt Brandsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

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

Innlevert 29. mai 1936. Attestert

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

Oslo den 30. mai 1936.

V

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

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse (blokk B) ligger på gr. m. 167b Maridalsveien, hvis grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1.
På m. 167c Maridalsveien hviler en refusjonsplikt for grunnerhvervelse til Bentsebrogaten på kr. 462,80 eskrat kr. 1800,40 er overført på m. 29 Bentsebrogaten. 2827.17

Reg. chefen
mott 8 - JUN. 1936

Maridalsv. 167 B

Oslo 6/6-1936

E. Lund

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Moderne Byggfornyelse AS
Brochmannsgt. 9
0470 OSLO

Dato: 09 JULI 2002

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

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Avd.ing.I

Hans Hermansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

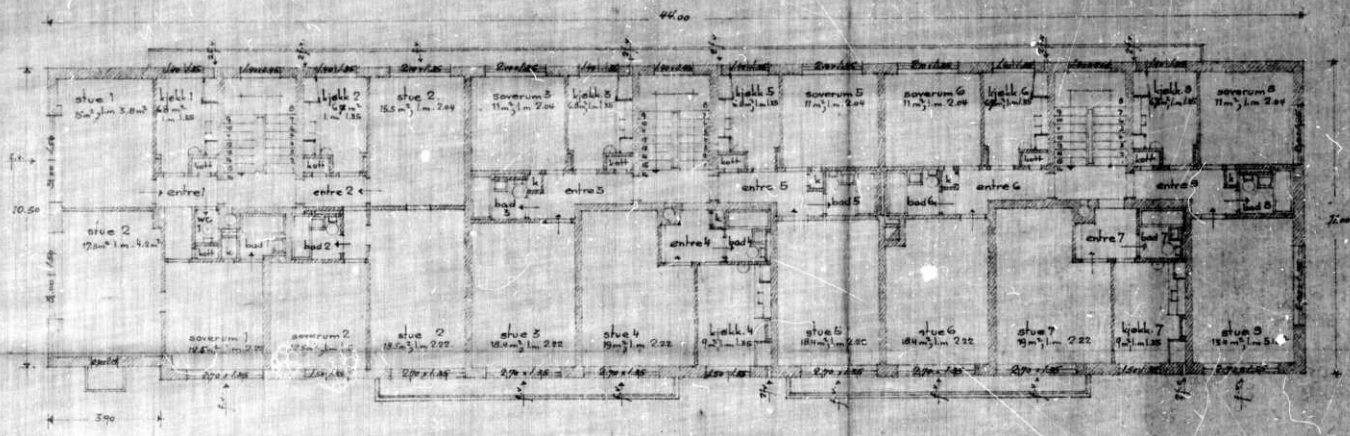
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

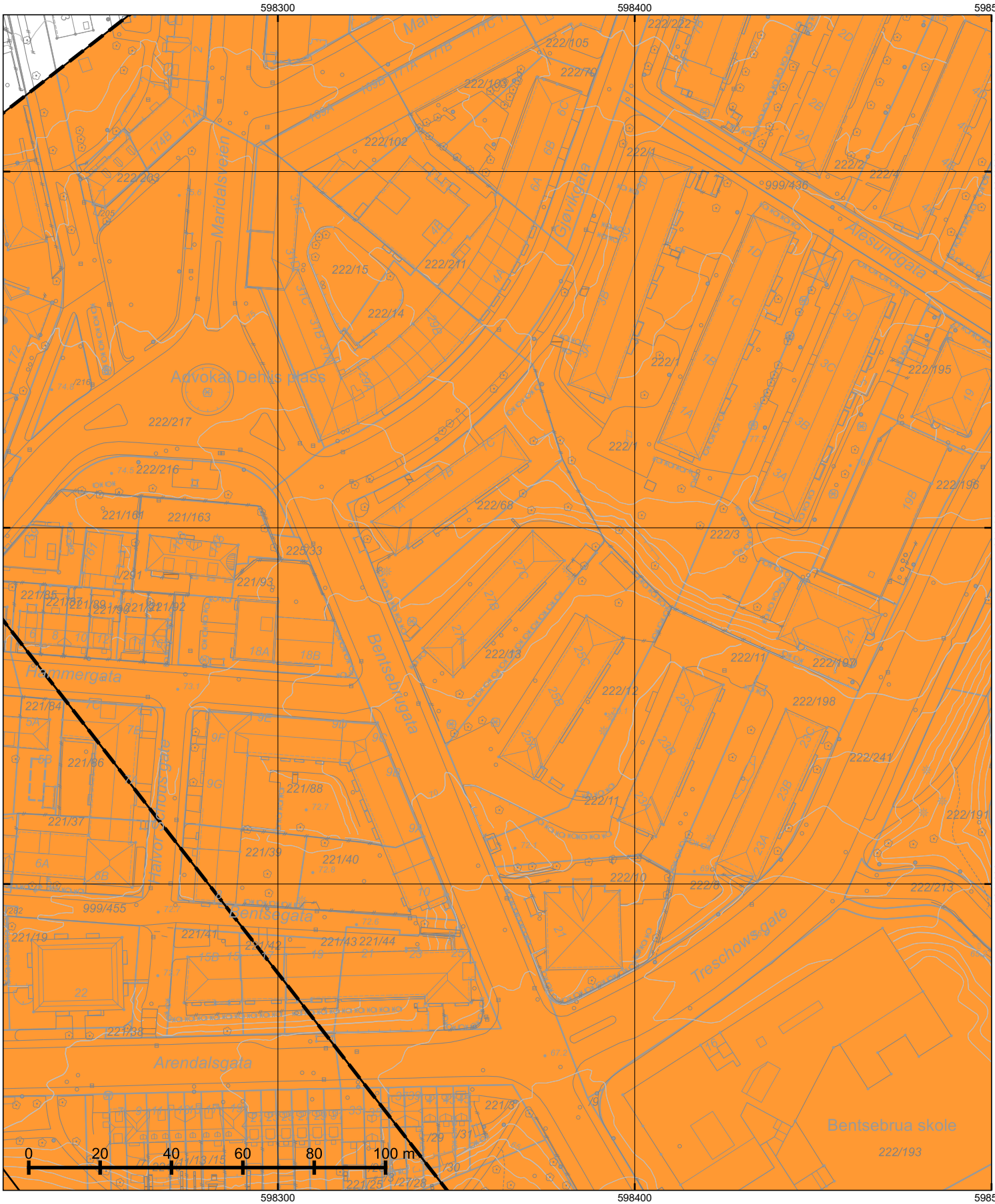
maridalsveien 147 b blokk b
bentsebrogaten 27
fasadeplan
mål 1:100

1102/56 Dj 58

-13x



oslo 4 nov 1956
arnst metzfeldt, arkitekt maj wienholm



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

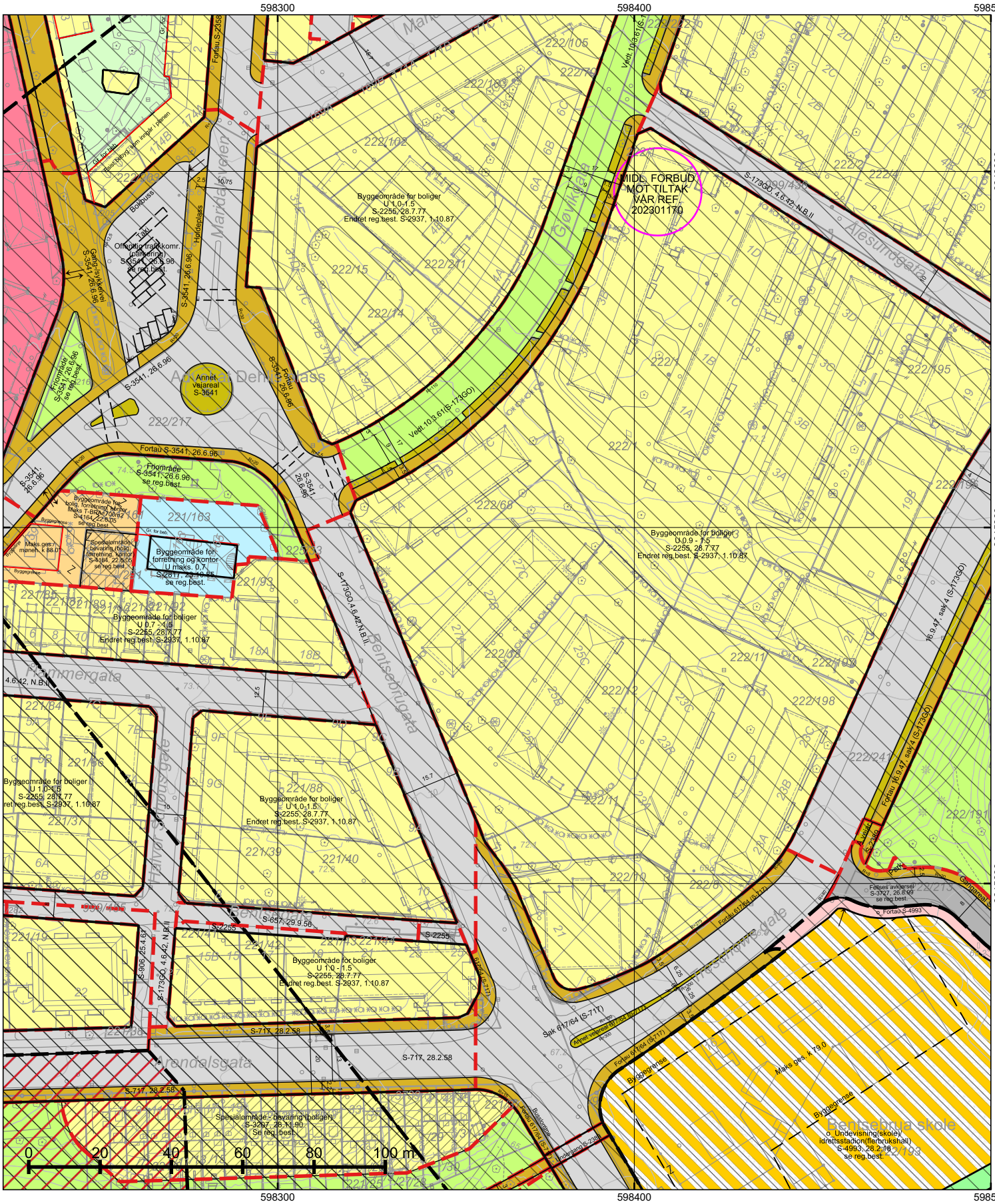
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 153544/ 86527306
Adresse: Bentsebrugata 27
Gnr/Bnr: 222/13
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark


598300
598400
598500
6646000
6645900
6645800
MIDL. FORBUD MOT TILTAK VÅR REF. 202301170
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.9 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.7 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for bolig, forretning, kontor Maks T-BRA=700 m2 S-4164, 22.6.05 se reg.best.
Byggeområde for forretning og kontor U maks. 0.7 S-2817, 2.10.85 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (bolig, forretning, kontor S-4164, 22.6.05 se reg.best.
Spesialområde - bevaring (boliger) S-3287, 28.11.90 Se reg.best.
Annet vejareal S-3541
Fortau S-3541, 26.6.96
Fortau S-3541, 26.6.96 se reg.best.
Gang/sykkelvei S-3541, 26.6.96
Offentlig trafikkomr. (parkering) S-3541, 26.6.96 se reg.best.
Veit 10,3-61(S-173GO)
S-173GO 4.6.42 N.B.II
S-173GO 4.6.42 N.B.II
S-173GO 4.6.42 N.B.II
Sak 617/64 (S-717)
Fortau 617/64 (S-717)
Adkomstveg S-2255
Fortau S-4993
Feltses avkj(rsel) S-3727, 28.8.90 se reg.best.
Maks ges. k 79.0
Byggegrense
o. Undervisning(skole)/idrettsstadion(flerbrukshall) S-4993, 28.2.18 se reg.best.
Bentsebrua skole
Gr. for bebyggelse
Fasadehøyd. kjøm.anlegg i taket
Bolbuss
Takv.
Holdeplass
Gang/sykkelvei S-3541, 26.6.96
Fortau S-2456
Veit 10,3-61(S-173GO)
Fortau 16.9.47 sak4 (S-173GO)
Fortau S-3541, 26.6.96
Fortau S-3541, 26.6.96 se reg.best.
Maks gesims k 88.0
Fortau 617/64 (S-717)
Fortau S-3541, 26.6.96
Fortau S-3541, 26.6.96 se reg.best.
Fortau S-3541, 26.6.96
Fortau S-3541, 26.6.96
Fortau S-3541, 26.6.96

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

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

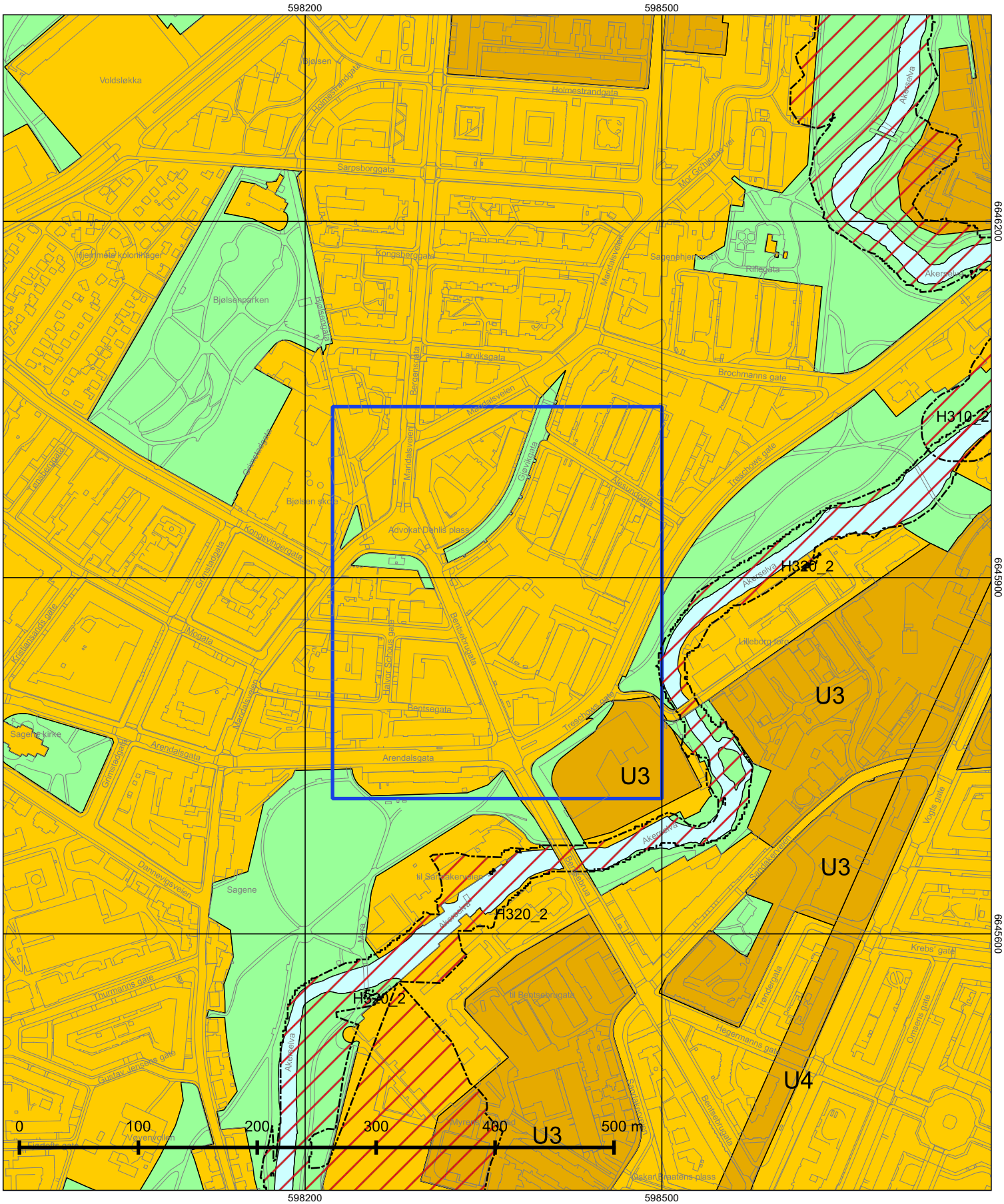
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

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

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

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

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153544/86527306
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Andreas Bakke
BENTSEBRUGATA 27B

Dato: 23.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527306
9011372

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 13

Vi viser til bestilling av 20260223 for BENTSEBRUGATA 27B.

GNR. 222 BNR. 13

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.07.1936.

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

2095 m²

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

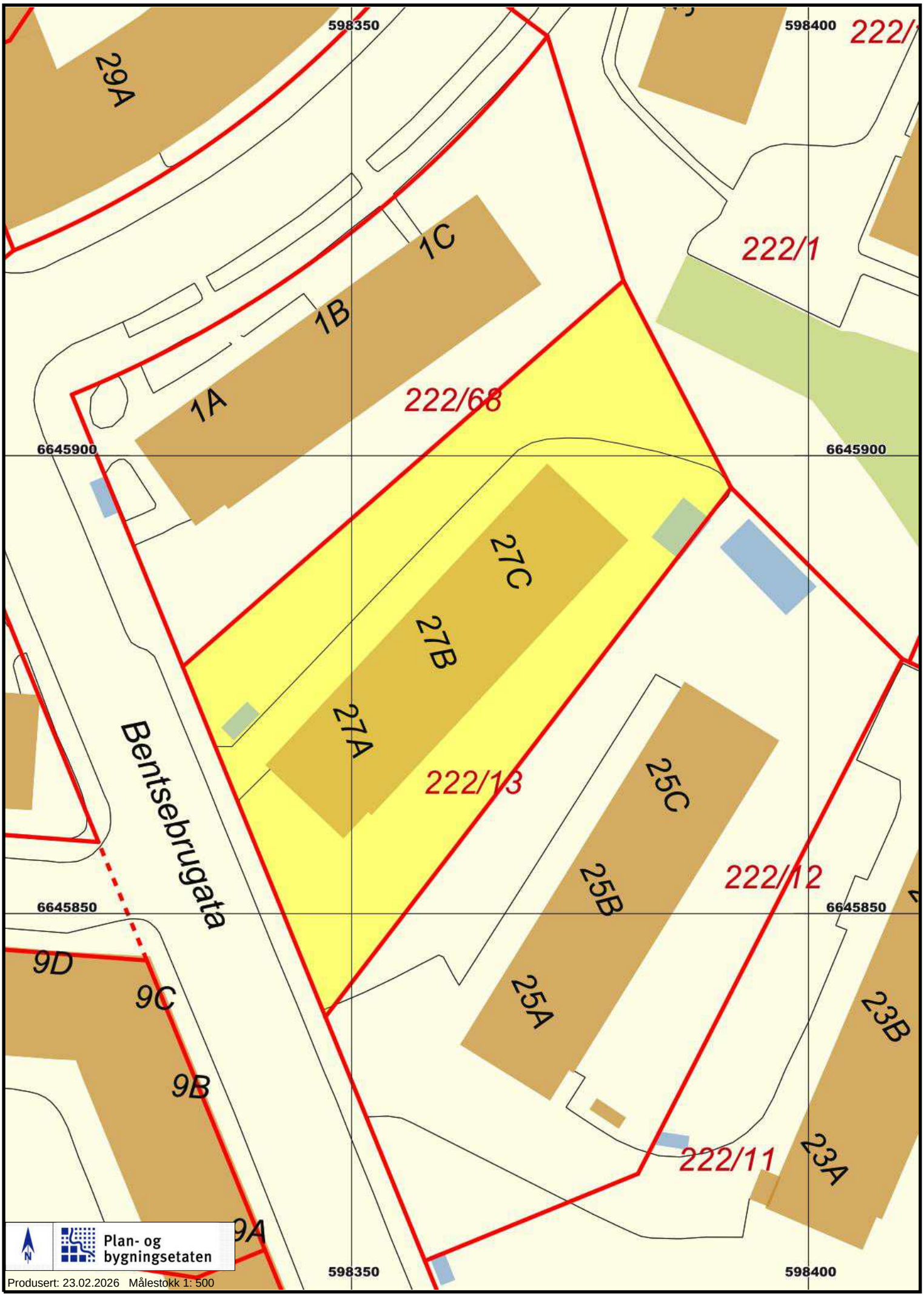
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

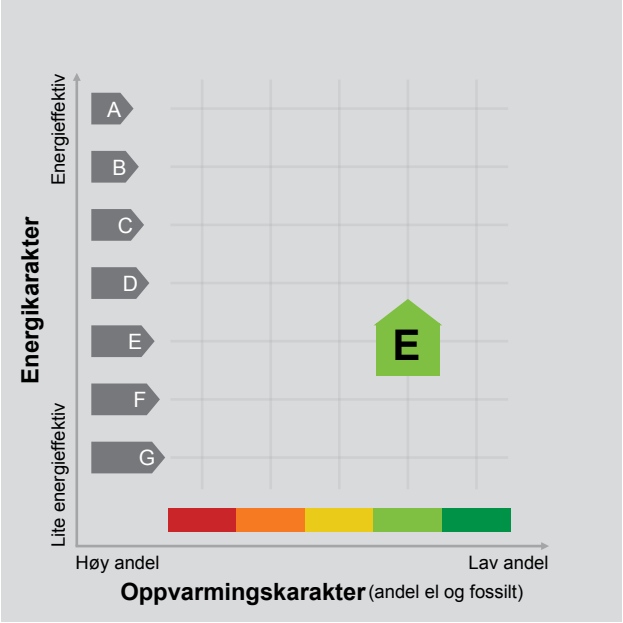
Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


598350
598400
222/
29A
1C
1B
1A
222/1
222/68
6645900
6645900
27C
27B
27A
222/13
Bentsebrugata
25C
25B
25A
222/12
6645850
6645850
9D
9C
9B
9A
23B
23A
222/11
598350
598400
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.02.2026 Målestokk 1: 500

ENERGIATTEST

Adresse	Bentsebrugata 27B
Postnummer	0469
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80546068
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	a4753a0f-1635-4181-9b50-2d2d1444789c
Dato	15.04.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bentsebrugata 27B, 0469 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 13, Snr. 19, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260076

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Marte Førde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 954 02 922

E-post: marte.forde@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
