PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

BENTSEBRUGATA 29 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Bentsebrugata 29 A, 0469 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 14

Andelsnummer 20

Sum areal alle bygg: BRA: 25 m² BRA-i: 21 m²



Befaringsdato: 18.07.2026 **Rapportdato:** 20.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26289

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Utkast

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

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

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

1-roms leilighet i 2.etasje.
Beliggende i bydel Sagene.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvamring via radiatorer.

Våtrommet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2002/2003.
Servant på vegg.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med forheng, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2023.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap (under benk).

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Utkast

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

1-roms leilighet i 2.etasje:

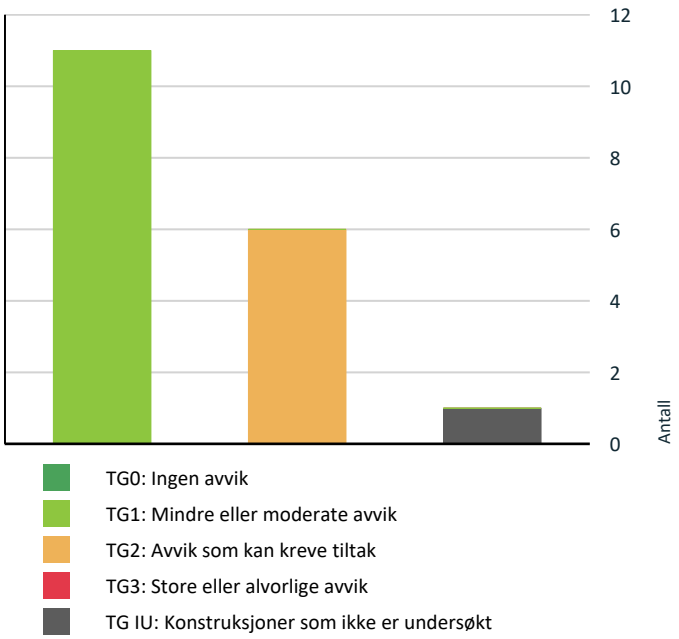
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

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.

1-roms leilighet i 2.etasje:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Utkast

Tilstandsrapport

1-ROMS LEILIGHET I 2.ETASJE:



Byggeår
1939

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre utvendige forhold

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner, antatt tekket med takstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1939, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Baderom & entré:
Flislagt gulv

Øvrige rom:
Laminat

———

Gulvoverflater har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk. Mindre riper, hakk, trykkmerker, glansforskjeller og annen alminnelig slitasje er forhold som normalt må påregnes i en brukt bolig. Det kan også forekomme mindre bevegelser, knirk og mindre åpninger mellom bord som følge av naturlige variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på gulvene, og enkelte forhold kan bli synlige først etter at boligen tas i bruk/møbler fjernes.
Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel.
Stedvis noe gulvknirk.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av gulvoverflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:

Utkast

Tilstandsrapport

Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

____

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,63 m.

____

Vegger og himlinger har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Mindre merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng, samt lokale ujevnheter og kosmetiske forhold er normalt å forvente i en brukt bolig. Det er også vanlig at det over tid oppstår mindre riss og oppsprekking i hjørner, plateskjøter og overganger som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen og variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på vegg- og himlingsflater, og enkelte forhold kan bli synlige først etter overtakelse. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel. Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet Baderom i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av vegg- og himlingsflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når det ikke er gjennomført radonmåling, foreligger det ikke grunnlag for å fastslå radonnivået i boligen. Manglende radonsperre medfører samtidig at bygningen ikke har konstruktiv sikring mot radoninntrengning fra grunnen. Eventuell radonproblematikk kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling over anbefalt måleperiode for å kartlegge radonnivået i boligen. Dersom forhøyede verdier påvises, må nødvendige radonreduserende tiltak vurderes ut fra måleresultatene og bygningens konstruksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

_____

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2002/2003.

Utkast

Tilstandsrapport

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

———

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

———

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



Utkast

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak:
Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.
Tiltak kan innebære ombygging av falloppbygging.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk uten synlig membran.

Utkast

Tilstandsrapport

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:
• Det vanntette sjiktet har nådd alderskriteriet for TG2 etter tabell C.1 i NS 3600, og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon.

Det foreligger økt risiko for aldersrelatert svekkelse og funksjonssvikt, selv om det ikke er registrert synlige tegn til svikt på befaringstidspunktet.
• Det er ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom topp flis ved ved terskel og topp slukrisk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fortsatt brukstid for det vanntette sjiktet kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning til underliggende og tilstøtende konstruksjoner dersom tettesjiktet mister sin funksjon.

Det vanntette sjiktet er i hovedsak skjult bak overflatematerialer, og eventuell svekkelse eller funksjonssvikt kan utvikle seg uten tydelige synlige symptomer på våtrommets overflater.

Svikt i det vanntette sjiktet kan medføre omfattende fukt- og vannskader på våtrommet og tilstøtende bygningsdeler. Slike skader kan være omfattende og kostnadskrevende å utbedre.

Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting eller rehabilitering av det vanntette sjiktet på sikt.

Våtrommet bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til fuktpåvirkning, lekkasje eller andre symptomer på svikt.
• Konsekvens:
Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ledes ut av baderommet ved lekkasje eller større vannmengder enn normalt.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel. Lokal utbedring ved terskel kan være aktuelt.
Forholdet krever normalt ikke akutte tiltak dersom øvrige løsninger fungerer som forutsatt, men bør inngå i planlagt vedlikehold eller rehabilitering.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant på vegg.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med forheng, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når det ikke finnes en løsning som synliggjør lekkasje fra en innebygget sisterne, kan en eventuell lekkasje bli liggende skjult over tid. Ved en eventuell lekkasje kan dette kan gi fuktbelastning på vegg- og gulvkonstruksjoner rundt sisternen uten at det oppdages tidlig.

Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som gjør lekkasje synlig, for eksempel via dreneringsåpning eller tilsvarende løsning i henhold til gjeldende TEK

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin.
Dette er i tråd med gjeldende forskrifter og relevante standarder.

Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger ikke gir pålitelige eller representative resultater som følge av rommets konstruksjon og oppbygning.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning fra 2023.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap (under benk).

—

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer er montert.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen
indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.

Utkast

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system (på kjøkken)

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende tettemuffer kan medføre at vann ved lekkasje trenger inn i omkringliggende konstruksjoner uten å oppdages tidlig. Dette øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader ved en eventuell lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å montere tettemuffer i endene av varerørene på rør-i-rør-systemet, slik at gjennomføringer blir tette og eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert tilbake til vannskap (som igjen skal ha overløp til sluk).

Utkast

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er i hovedsak utført med avløpsrør av plast.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og andre synlige avvik.

Store deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Avrenning er vurdert ved normal bruk av tilgjengelige tappesteder.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.
I de tilfeller alder på bygningsdelen ikke oppgis av rekvirent, legges byggeår til som referansepunkt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.

—

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

• Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

——

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Utkast

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

⚠ 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 lokalisert i felles gang.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.

Utkast

Tilstandsrapport

Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse. Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Vurdering av avvik:
• Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og branntekniske krav. Eldre bygårder er normalt ikke utført med samme branncelleinndeling, brannmotstand og branntekniske detaljløsninger som følger av dagens krav og anbefalinger.

Branntekniske forhold vurderes i tilstandsrapporten med dagens krav som referansenivå. Dette innebærer ikke at dagens byggtekniske forskrift har tilbakevirkende kraft, eller at bygningen som følge av alder alene er ulovlig. Det må likevel påregnes at eldre konstruksjoner og utførelser kan ha et lavere brannteknisk sikkerhetsnivå enn nyere bygninger.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når det ikke er gjennomført radonmåling, foreligger det ikke grunnlag for å fastslå radonnivået i boligen. Manglende radonsperre medfører samtidig at bygningen ikke har konstruktiv sikring mot radoninntrengning fra grunnen. Eventuell radonproblematikk kan derfor ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling over anbefalt måleperiode for å kartlegge radonnivået i boligen. Dersom forhøyede verdier påvises, må nødvendige radonreduserende tiltak vurderes ut fra måleresultatene og bygningens konstruksjon.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Utkast

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

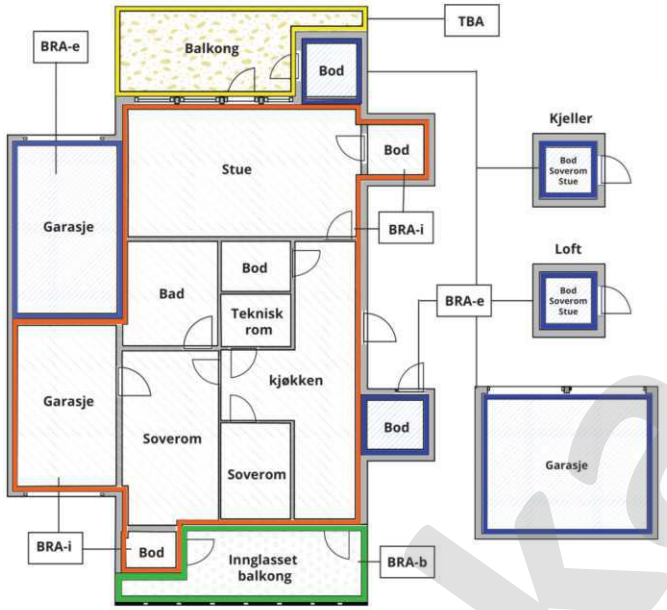
Hva er måleverdig areal?

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.

Utkast

Arealer

1-roms leilighet i 2.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	21			21	
Kjeller (bod)		4		4	
SUM	**21**	**4**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue/kjøkken, bad		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad og kjøkken/stue.

___

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 3,5 m².

___

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Utkast

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Eier har oversendt følgende liste:

Nye vinduer i 2018 (tre-lags)
Ny radiator i 2021
Nytt kjøkken (epok) i 2023
Satt inn oppvaskmaskin og tappekran i 2023
Satt inn ny sikring og fem nye stikkontakter i 2023
Komfyrvakt 2023
Nymalt 2023
Nytt gulv i 2023
Nye fliser gang i 2025
Ny baderomsdør i 2025
Nytt callingsystem for hele borettslaget i 2026
Nytt brannvarslingsanlegg i borettslaget i 2026

Utkast

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.7.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Eric Michael Stensøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	14		0	1334.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Bentsebrugata 29 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Bentsebrugaten 29/31

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0206/BORETTSLAGET BENTSEBRUGATEN 29/31	953105667	H0206		Stensøy Eric Michael, Eriksen Ingerid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
20

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong, utvendig pusset og malt.
Saltak i trekonstruksjoner, antatt tekket med takstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.
___

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Utkast

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger:

Utkast

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser:
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

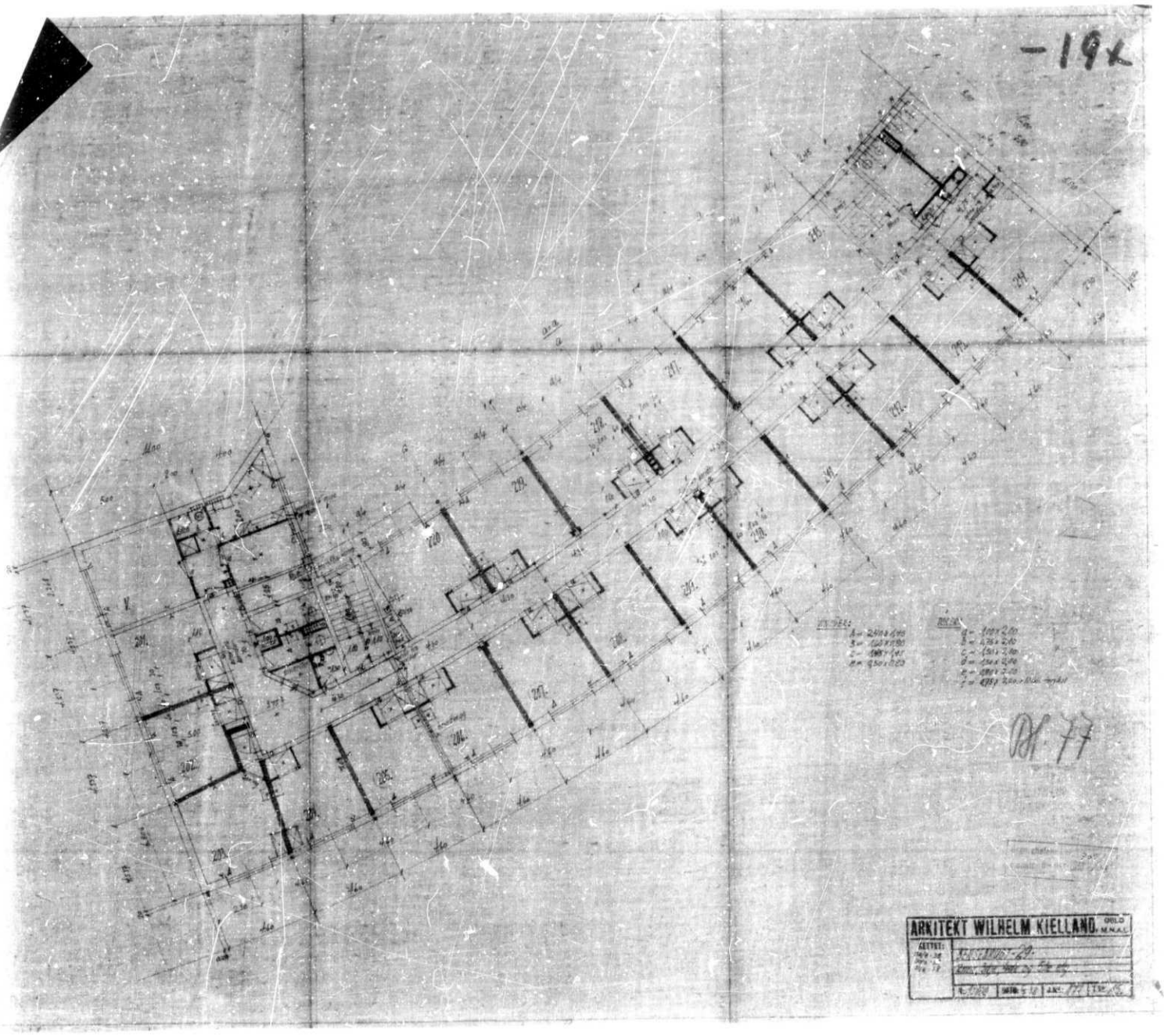
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

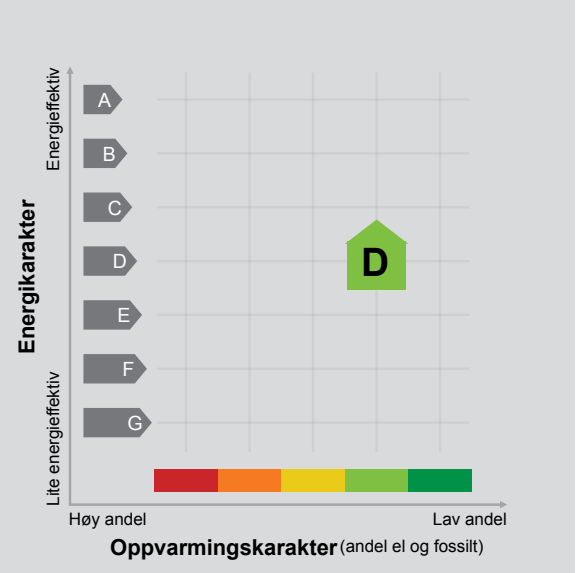
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

Utkast


-19-
ARKITEKT WILHELM KIELLAND. OSLO M.N.A.L.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0469
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80546076
Merkenummer	Energiattest-2025-207947
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	
BRA:	22
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bentsebrugata 29A	80546076	H0206	0	0	20
Bentsebrugata 29A	80546076	H0310	0	0	40
Bentsebrugata 29A	80546076	H0410	0	0	61

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1939

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	18 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	3 m²
Oppvarmet BRA	22 m²
Totalt BRA	22 m²
Oppvarmet luftvolum	52 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	86,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,85 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,60
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.12.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	92,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	162,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	3 948 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	181,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 077 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	181,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	3 948 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 746 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 202 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	3 948 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	42,9 %

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Sigurd Bergseng
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260426 . Vår ref.: 6099-1-203 Dato: 11.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bentsebrugt. 29/31 B/L
Organisasjonsnr:	953105667
Andelseier:	Eriksen, Ingerid
Medeier:	Stensøy, Eric Michael
Leilighetsnummer:	203
Adresse:	Bentsebrugata 29 A, 0469 OSLO
Andelsnummer:	20
Gnr.	222
Bnr.	14
Borettsinnskudd:	Kr. 9 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93204371.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.

Linje balkonglånet reduseres med 23 % fra den 1. juni 2025.
Varmt vann og fyring er inkludert i felleskostnadene.
Les mer om borettslaget på hjemmesidene: https://bentsebrugata.no/
Se også innkalling og protokoll fra siste årsmøte.
Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
Borettslaget har avtale på Bredbånd. Kabel-TV kan kjøpes som et tilleggsprodukt av den enkelte andelshaver.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927028543
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	13 945 115,00
Innfrielsesdato:	30.08.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11452525
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,03%
Restsaldo	7 197 074,00
Innfrielsesdato:	01.04.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Lånenr.:	94927080006
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	1 666 567,00
Innfrielsesdato:	30.09.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927114024
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	13 679 683,00
Innfrielsesdato:	30.10.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 357,28,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Baderomslånet	609,00	
Felleskostnader	1 554,28	
Dugnad	30,00	
Bredbånd	164,00	

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:	241,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 969,-
Annen formue:	8 485,-
Gjeld:	117 585,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927028543
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11452525
Restsaldo:	36 338,32
Kapitalkostnader:	464,20

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927080006
Restsaldo:	8 431,46
Kapitalkostnader:	45,42

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927114024
Restsaldo:	69 206,80
Kapitalkostnader:	370,28

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 113 976,49,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tom Andre Hjelseth Mygland, e-post:styret@bentsebrugata.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per 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

HUSORDENSRELGER

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

sist endret på ordinær generalforsamling 18.05.2022 og 01.06.2026

1. Generelt

Beboerne må vise respekt for eiendommen og naboene. Utgangsdører og dører til vaskerom, kjeller og loft, skal være låst til enhver tid. Husk å rydde eter deg, spesielt ved bruk av vaskerom.

2. Ro

Støy og musikk skal ikke være sjenerende høyt. Det skal være ro fra kl. 01.00 i helgene, og 21.00 i ukedagene. Ved spesielle anledninger skal nabovarsel henges på tavle ved inngangen i egen oppgang og tilstøtende oppganger senest 3 dager før.

Alle typer arbeid som oppussing og lignende skal avsluttes senest kl. 21.00. På søndager- og helligdager skal det ikke forekomme støyende arbeider.

Dersom du er plaget av støy fra naboer, ta det først opp med vedkommende før du eventuelt tar kontakt med styret.

3. Avfall

Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir skal kastes i papirkontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner.

Søppel skal ikke hensettes utenfor søppelkassene eller i borettslaget sine fellesarealer, dette anses som brudd på ordensreglene.

Beboere som har behov for å oppbevare avfall i bakgården i forbindelse med oppussing i mer enn 24 timer, skal innhente tillatelse fra styret til dette. Avfallssekker skal ikke plasseres i bakgården eller på gaten utenfor blokken uten tillatelse fra styret.

4. Husdyr

Husdyr er tillat, men må ikke være til sjenanse for beboerne. Bruk pose ved lufting i bakgården.

5. Hensatte gjenstander

Det er ikke lov å sette eiendeler i korridorer, brannbalkonger og øvrige fellesareal.

6. Parkering

Det er ikke tillat å parkere bilen inne på gårdsplassen, unntatt for av og på lasting. Sykler, mopeder og motorsykler skal parkeres på anvist sted. Det finnes en sykkelkjeller i 29a og 31C.

7. Bruk av fellesarealer

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse, men bruken må ikke være til sjenanse for andre andelseiere.

Mating av fugler og lignende på borettslagets eiendom er ikke tillat, da dete kan tiltrekke skadedyr samt bidra til generell tilgrisning av områder og bygninger.

8. Vedlikeholdsplikt

Beboerne har selv plikt å vedlikeholde leiligheten, slik at borettslagets eiendom ikke forringes. Større endringer i leilighetene må forelegges styret for godkjenning. Skader på leilighet og borettslagets øvrige eiendom som skyldes mislighold og uaktsomhet, vil medføre erstatningsansvar for den/de ansvarlige.

9. Forsikring

Gårdens forsikring dekker ikke beboernes innbo og løsøre. Styret oppfordrer til å tegne innboforsikring!

10. Energibesparing

Utgifter til oppvarming av sentralvarme og varmtvann er høye. Tenk energibesparing ved bruk av varme og varmtvann.

11. Balkongreglement

Bruk av balkongene skal ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser.

Det er ikke tillat å bruke åpen ild på balkongene. Ved grilling skal gassgrill eller elektrisk grill benyttes.

Balkongene i borettslaget henger over arealer der det ferdes mye mennesker. Blomsterkasser og lignende innretninger som henger utenfor gelenderet er ikke tillat.

Dersom du ønsker å montere balkongduk på rekkverket skal denne følge retningslinjene for farge, størrelse og montering fastsatt av Styret. Andelshaver må søke styret om godkjenning før det gjøres vesentlige endringer på balkongene. Dette omfatter, men avgrenses ikke til montering av skillevegger, eventuell endring av skillevegger, montering av markiser, parabolantenner og lignende større innretninger. Dette skal følge felles standarder for de ulike seksjonene av bygget.

Flaggfester skal monteres i henhold til retningslinjer gitt av styret. Foreløpige retningslinjer for balkongduk 1.
Balkongduken skal monteres på innsiden av rekkverket. 2. Fargen på balkongduken skal følge retningslinjene satt av styret.

KRAV TIL BRANNSIKKERHET I BENTSEBRUGATA 29/31

12. Brannsikkerhet

12.1. Brannvarslingsanlegg

Borettslaget har to ulike brannvarslingsanlegg: et for oppgang 29A-B og et for 31A-E. Alle andelseiere og eventuelle leietakere plikter å sette seg inn i gjeldende branninnstruks. Informasjon om dette finner du her: https://bentsebrugata.no/?page_id=1340

Gjelder kun 29A-B: anlegget har direktekobling til vektertjeneste. Dersom anlegget utløses ved en feil og vekterutrykning ikke avbestilles, kan styret viderefakturere kostanden til utrykningen til andelshaver eller den som utløste alarmen.

12.2. Røykdetektorer og slukkerutstyr

Alle leiligheter røykdetektor som er del av felles brannvarslingsanlegg. Disse er borettslagets eiendom. Det er strengt forbudt å demontere eller flytte, da dette skal gjøres av autoriserte teknikere. Ved brudd på reglene vil det påløpe utgifter som dekkes av andelseier.

Røykdetektorene er svært sensitive for byggestøv. Andelseiere som holder på med oppussingsarbeider plikter å dekke til egen røykdetektor mens arbeidet pågår, samt å påse at byggestøvet ikke påvirker eventuelle detektorer i fellesarealer. Tildekning skal fjernes eter endt arbeid. Detektorer må aldri forlates tildekket. Andelseier hefter for forsettlige skader som påføres brannvarslingssystemet. Alle feil og mangler på anlegget skal umiddelbart meldes til vaktmester eller til styret.

Alle leiligheter skal ha et brannslukningsapparat i forskrevet størrelse (pulver min. 6 liter, skum/vann min. 9 liter). Den må være av godkjent type, og plasseres let tilgjengelig og godt synlig. Pulverapparater bør snus minst en gang pr kvartal slik at pulveret holder seg flytende. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten innehar brannslukningsapparat, samt å vite at den fungerer og hvordan den fungerer.

I kjeller og på loft er det håndslukkere. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor disse er. Styret er ansvarlig for vedlikehold.

I 29A-B er det brannslanger i korridoren. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor brannslanger er og hvordan
de brukes. Styret er ansvarlig for testing og vedlikehold av slanger.

12.3. Rømningsveier og brannforebyggende tiltak

Trappeoppganger, korridorer og brannbalkonger fungerer som rømningsveier og skal være fri for blant annet barnevogner, sykler, skosstativ, hyller og andre eiendeler som hindrer fri vei. Det er andelshaver sitt ansvar å påse at det ikke hensettes ting. Vaktmester vil fjerne hensatte ting som vurderes å være i strid med dette punktet.

Det må ikke setes brannfarlig materialer/vesker, søppel, flasker eller liknende i trappeoppgangen.

Dør til leilighet skal være av type B 30 (merke ved hengslene), som skal være brannsikker i 30 minutter.

Brannbalkonger skal kun benyttes ved eventuell brann. Alt annet opphold er strengt ulovlig.

Av hensyn til brannsikkerhet oppfordres beboere til å gjennomgå sine egne boder med hensyn til å redusere mengden brennbart materialet. Av erfaring fyller det seg fort opp i bodene. Andelseier kan levere restavfall gratis til gjenbruksstasjon. Styret er i tillegg ansvarlig for å bestille container to ganger pr år for å fjerne diverse avfall.

Vedtekter
for
Borettslaget Bentsebrugaten 29/31 Org. nr. 953105667

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 7.6.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Bentsebrugaten 29/3 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 7 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6099

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

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

Dato for årsmøtet:

1. juni 2026 kl. 18:00, Sagene samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Etablering av barnevognparkering i bakgården
7. Fjerne næringsrenovasjon fra bakgården
8. Etablere viderekobling til Oslo Brann og redningsetat for samtlige av bygget sine brannvarslingsanlegg
9. Justering av husordensreglene
10. Oppdatering av ordensreglene for å harmonisere punkter om brannvarsling
11. Fastsettelse av honorarer
12. Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for styreperioden 2026/2027.
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

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
Tea Linge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 6099 Årsregnskap 2025..pdf
2. 6099 Bentsebrugt. 29-31 BL.pdf
3. Vurdering BOVG - Ordre 24413.pdf

Sak 6

Etablering av barnevognparkering i bakgården

Forslag fremmet av:
Lisa Haugen og Ingvild Vadla (innsendt fra 2 ulike andelshavere).

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi venter barn og gleder oss stort til å fortsette å bo her i borettslaget. I den forbindelse har vi sett litt på logistikken i hverdagen, og ser at det ville vært til stor hjelp med barnevognbokser i bakgården. Vi har identifisert en god plassering til venstre for pappdunkene. Her vil de ikke være i veien for verken snømåking eller utrykningskjøretøy. Vi tror slike bokser vil gjøre gården mer attraktiv for barnefamilier og dermed øke interessen for boligene her i fremtiden.

Hei! Er det en idé å bygge en liten bod til barnevogner i bakgården? Nå er vi to som skal ha barn i samme oppgang, og da blir det trangt med barnevogner i oppgangen. Vi ønsker at det skal være mulig å bli boende i borettslaget lenge både med og uten barn og tror et skur til å sette barnevogner i vil gjøre det lettere å bli boende i småbarnsperioden.

Styrets innstilling

Styret er positiv til at vi får på plass en god løsning for sikker oppbevaring av barnevogner, slik at vi tilrettelegger for at barnefamilier kan bo hos oss. Av brannvernmessige årsaker anbefales det ikke at barnevogner oppbevares i trappeoppganger og trappehus.

Styret har drøftet saken og vurdert ulike løsninger for plassering og utforming av en parkering av barnevogner. Det har også vært gjennomført en befaring med en snekker for å diskutere hvor skuret kan plasseres og hvordan det kan bygges. Basert på en helhetlig vurdering, dialog med forslagsstillerene, og potensielle leverandører foreslås følgende:.

1. Det etableres et eget skur for barnevognparkring i bakgården. Skuret føres opp i trykkimpregnerte liggende spiler med takpapp som tak. Og settes rett på asfalten uten grunnmur.
2. Skuret plasseres i bakgården utenfor 31 E mot det lavere lagerbygget som er del av Maridalsveien 169. Det plasseres slik at det fortsatt skal være god adgang til oppgang 31 E, utgangen mot Maridalsveien og å snu med bil. Styret har har dialog med naboen, som har gitt tillatelse til at bygget plasseres helt inntil grensa. Styret vil sjekke opp med kommunen om tiltaket er søknadspliktig ettersom det ligger tett på nabogrensa.
3. Styret har hentet inn et prisestimat for en snekker som estimerer at det vil koste inntil 130.000 ink mva på å etablere en barnevognparkering slik det er beskrevet over.

Styret har sett på hvordan sammenlignbare borettslag håndterer barnevognparkering og foreslår at skruet kun brukes til parkering av barnevogner og hjelpemidler som rullestoler, rullatorer etc.

Forslag til vedtak

Det etableres barnevognparkering i bakgården i form av et tilbygg/ skur på inntil 3x6 meter som plasseres mot bakbygget (lageret til joker) til Maridalsveien 169. Skuret skal være låst og kun benyttes til barnevognparkering eller parkering av hjelpemidler som rullestoler, rullatorer etc. Beboere som har behov for å benytte skruet sender en søknad til styret. Skuret skal ikke benyttes som sykkelparkering. Styret får mandat til å bruke inntil 130.000 kr ink mva på tiltaket. Styret kan gjøre mindre tilpasninger på forslaget dersom det blir nødvendig.

Sak 7

Fjerne næringsrenovasjon fra bakgården

Forslag fremmet av:
Hanna Gulbrandsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker også å melde inn til generalforsamlingen om å få fjernet Tiffany's sine søppelkasser fra bakgården.

Styrets innstilling

Styret er positiv til at man ser på andre løsninger for hvor vi har næringslokalene sine avfallsbeholdere. Vi har i dag 2 delte beholdere for næringsavfall som hentes 2 ganger pr uke som benyttes av alle leietagere utenom Tiffanys. Tiffanys har sin egen avfallsordning ettersom de produserer langt mer avfall enn de andre leietakerne.

Håndtering av næringsavfall i bakgården skaper noe støy både når dunkene fylles av leietakerne og når de hentes av renovatørene.

Bestemmelsene knyttet til håndtering av avfall er noe ulike mellom de ulike kontraktene.

Borettslaget eier noen meter av forthauet utenfor Bjølsen Legesentert sine lokaler ut mot Gjøvikgata. Styret har utredet om næringsrenovasjonen kan flyttes dit. Vi har hatt dialog med Oslo kommune sin veiledningstelefon og kartlagt at dette kan være et søknadspliktig tiltak. Det fremstår noe uklart, men vil bli håndtert av leverandøren av skapene.

Videre har vi gjennomført en befaring og hentet inn et tilbud på et egnet beholderskap fra Total AS. https://www.totalholding.no/produktkategori/beholderskap/ Styret mener at disse beholderskapene er godt egnet til formålet.

Etableringen av beholderskap vil ha en kostnad på inntil 140.000 ink mva dersom man skal etablere beholderskap for inntil 10 660 liters avfalldunker som i dag oppbevares i bakgården.

Kostnaden vil være noe lavere om man reduserer antall beholdere. Lengden på skapet vil bli inntil 10 meter.

9 av disse dunkene er i dag knyttet til Tiffanys. Styret har startet dialog for å høre om det kan være aktuelt å redusere antall beholdere, og har en konstruktiv dialog med Tiffanys om dette.

Det er ingen bestemmelser i kontrakten som gjør at hele kostnaden til å etablere slik infrastruktur skal dekkes av leietaker. Styret har imidlertid dialog med leietaker for å kartlegge om de er villige til å dekke noe av kostnaden.

Se vedlagt bilde for forslag til plassering

Forslag til vedtak

Styret skal jobbe for at det etableres nye skap for næringsrenovasjon på borettslagets eiendom utenfor Bjølsen Legesenter ut mot Gjøvikgata. Slik at alle beholdere for næringsrenovasjon flyttes ut av bakgården. Tiltaket har en estimert kostnad på inntil 140.000 kr ink mva for borettsalget.. Det taes forbehold om at tiltaket kan være søknadspliktig, eller at kommunen (naboeiendommen) kan ha innsigelser mot etableringen. Styret kan gjøre tilpasninger av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig for at det kan gjennomføres.

Sak 8

Etablere viderekobling til Oslo Brann og redningsetat for samtlige av bygget sine brannvarslingsanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

I forbindelse med etablering av nytt brannvarslingsanlegg i 29 A og B har styret vurdert om det skal etableres direkte alarmtilkobling til 110 sentralen. Styret ser flere fordeler med dette knyttet til brannsikkerhet og håndtering av utløste alarmer. Samtidig har tiltaket en betydelig årlig driftskostnad og den enkelte andelshaver kan bli ilagt et gebyr fra Brannvesenet dersom man utløser alarmen ved en feil. Saken bringes derfor inn for generalforsamlingen. Brannvesenets sin tjeneste og vilkår er nærmere beskrevet her: https://www.oslo.kommune.no/brannvern-ildsted-og-feiing/alarmtilkobling-til-110-sentralen/

En direkte alarmtilkobling til 110-sentralen (Oslo brann- og redningsetat) sikrer at brannvesenet rykker ut umiddelbart når brannalarmen utløses.

Fordeler

- Bygget har et komplekst brannvarslingsanlegg med ulik anlegg i 29 og 31, samt at alle næringslokalene er knyttet til anlegget. Dette gjør det utfordrende å vite hvordan man skal håndtere en utløst alarm..
- Kortere responstid: Brannvesenet varsles automatisk og rykker ut umiddelbart uten at noen må ringe nødnummeret manuelt.
- Enklere håndtering av alarmer som går i næringslokaler utenom åpningstidene.
- Vi får en tydelig og lik rutine for han man skal gjøre ved utløste alarmer for hele bygget

Ulemper:

- Driftskostnad. Styret her hentet inn et tilbud på viderekobling. Det vil koste 152735 kr ink mva for boligdelen pr år. Dette vil dekkes over driftsbudsjettet til borettslaget. Tiltaket vil koste 45123 ink mva for næringsdelen pr år, og i de fleste leiekontraktene har vi bestemmelser som gjør at kostnaden vil dekkes av leietaker.
- Gebyr for uønsket utrykning. Oslo kommune har pr 2026 et gebyr for uønsket utrykning på 3119 kr ink mva. Det er brannvesenet som avgjør om dette ilegges.

Forslag til vedtak

Borettslaget etablerer alarmtilkobling til 110-sentralen med en årlig driftskostnad på 152735 kr ink mva pr år for boligdelen og 45123 ink mva pr år for næringsdelen. Det tilkommer også et tilknytningsgebyr på 10456. Man inntar også følgende bestemmelse i punkt 12 av ordensreglene: Ved unødvendig utløst alarm vil den som utløste alarmen måtte betale Oslo kommune sitt gebyr for uønsket utrykning.

Sak 9

Justering av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hatt en gjennomgang av husordensreglene og fremmet et par mindre forslag til justeringer, tydeligere inndeling og bedre lesbarhet.

I styrets innstilling finner du det nye forslaget husordensregler.

Endringer i punktet knyttet til brannsikkerhet følger i neste sak.

Dagens ordensregler

Revidert februar 2006, vedtatt 7. juni 2006

Revidert etter vedtak på ordinær generalforsamling 06.06.2007

Revidert med balkongreglement 22.05.2019

Sist endret på ordinær generalforsamling 18.05.2022

1. Beboerne må vise respekt for eiendommen og naboene. Utgangsdører og dører til vaskerom, kjeller og loft, skal være låst til enhver tid. Husk å rydde etter deg, spesielt ved bruk av vaskerom.
2. Støy og musikk skal ikke være sjenerende høyt. Slutt senest kl. 01.00 i helgene, og 21.00 i ukedagene. Ved spesielle anledninger skal nabovarsel henges på tavle ved inngangen i egen oppgang og tilstøtende oppganger senest 3 dager før. Alle typer arbeid som oppussing og lignende skal avsluttes senest kl. 21.00. Dersom du er plaget av støy fra naboer, ta det først opp med vedkommende før du eventuelt tar kontakt med styret.
3. Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir skal kastes i papirkontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner. Søppel skal ikke hensettes utenfor søppelkassene eller i borettslaget sine fellesarealer, dette anses som brudd på ordensreglene. Beboere som har behov for å oppbevare avfall i bakgården i forbindelse med oppussing i mer enn 24 timer, skal innhente tillatelse fra styret til dette. Avfallssekker skal ikke plasseres i bakgården eller på gaten utenfor blokken uten tillatelse fra styret.
4. Husdyr er tillatt, men må ikke være til sjenanse for beboerne. Bruk pose ved lufting i bakgården.
5. Det er ikke lov å sette eiendeler i korridorer, brannbalkonger og øvrige fellesareal.
6. Det er ikke tillatt å parkere bilen inne på gårdsplassen, unntatt for av og på lasting. Sykler, mopeder og motorsykler skal parkeres på anvist sted. Det finnes en sykkelkjeller i 29a.
7. Beboerne har selv plikt å vedlikeholde leiligheten, slik at borettslagets eiendom ikke forringes. Større endringer i leilighetene må forelegges styret for godkjenning. Skader på leilighet og borettslagets øvrige eiendom som skyldes mislighold og uaktsomhet, vil medføre erstatningsansvar for den/de ansvarlige.
8. Gårdens forsikring dekker ikke beboernes innbo og løsøre, tegn hjemforsikring!
9. Utgifter til oppvarming av sentralvarme og varmtvann er høye. Tenk energibesparing ved bruk av varme og varmtvann.
10. Balkongreglement
    Bruk av balkongene skal ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild på balkongene. Ved grilling skal gassgrill eller elektrisk grill benyttes. Balkongene i borettslaget henger over arealer der det ferdes mye mennesker. Blomsterkasser og lignende innretninger som henger utenfor gelenderet er ikke tillatt. Dersom du ønsker å monter balkongduk på rekkverket skal denne følge retningslinjene for farge, størrelse og montering fastsatt av Styret. Andelshaver må søke styret om godkjenning før det gjøres vesentlige endringer på balkongene. Dette omfatter, men avgrenses ikke til montering av skillevegger, eventuell endring av skillevegger, montering av markiser, parabolantenner og lignende større innretninger. Dette skal følge felles standarder for de ulike seksjonene av bygget. Flaggfester skal monteres i henhold til retningslinjer gitt av styret. Foreløpige retningslinjer for balkongduk 1. Balkongduken skal monteres på innsiden av rekkverket. 2. Fargen på balkongduken skal følge retningslinjene satt av styret.

Styrets innstilling

Ordensregler
Revidert februar 2006, vedtatt 7. juni 2006

Revidert etter vedtak på ordinær generalforsamling 06.06.2007

Revidert med balkongreglement 22.05.2019

Revidert på ordinær generalforsamling 18.05.2022

Sist endret på ordinær generalforsamling 01.06.2026

1) Generelt

Beboerne må vise respekt for eiendommen og naboene. Utgangsdører og dører til vaskerom, kjeller og loft, skal være låst til enhver tid. Husk å rydde etter deg, spesielt ved bruk av vaskerom.

2) Ro

Støy og musikk skal ikke være sjenerende høyt. Det skal være ro fra kl. 01.00 i helgene, og 21.00 i ukedagene. Ved spesielle anledninger skal nabovarsel henges på tavle ved inngangen i egen oppgang og tilstøtende oppganger senest 3 dager før.

Alle typer arbeid som oppussing og lignende skal avsluttes senest kl. 21.00. På søndager- og helligdager skal det ikke forekomme støyende arbeider.

Dersom du er plaget av støy fra naboer, ta det først opp med vedkommende før du eventuelt tar kontakt med styret.

3) Avfall

Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir skal kastes i papirkontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner.

Søppel skal ikke hensettes utenfor søppelkassene eller i borettslaget sine fellesarealer, dette anses som brudd på ordensreglene.

Beboere som har behov for å oppbevare avfall i bakgården i forbindelse med oppussing i mer enn 24 timer, skal innhente tillatelse fra styret til dette. Avfallssekker skal ikke plasseres i bakgården eller på gaten utenfor blokken uten tillatelse fra styret.

4) Husdyr

Husdyr er tillatt, men må ikke være til sjenanse for beboerne. Bruk pose ved lufting i bakgården.

5) Hensatte gjenstander

Det er ikke lov å sette eiendeler i korridorer, brannbalkonger og øvrige fellesareal.

6) Parkering

Det er ikke tillatt å parkere bilen inne på gårdsplassen, unntatt for av og på lasting. Sykler, mopeder og motorsykler skal parkeres på anvist sted. Det finnes en sykkelkjeller i 29a og 31C.

7) Bruk av fellesarealer

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse, men bruken må ikke være til sjenanse for andre andelseiere.

Mating av fugler og lignende på borettslagets eiendom er ikke tillatt, da dette kan tiltrekke skadedyr samt bidra til generell tilgrisning av områder og bygninger.

8) Vedlikeholdsplikt

Beboerne har selv plikt å vedlikeholde leiligheten, slik at borettslagets eiendom ikke forringes. Større endringer i leilighetene må forelegges styret for godkjenning. Skader på leilighet og borettslagets øvrige eiendom som skyldes mislighold og uaktsomhet, vil medføre erstatningsansvar for den/de ansvarlige.

9) Forsikring

Gårdens forsikring dekker ikke beboernes innbo og løsøre. Styret oppfordrer til å tegne innboforsikring!

10) Energibesparing

Utgifter til oppvarming av sentralvarme og varmtvann er høye. Tenk energibesparing ved bruk av varme og varmtvann.

11) Balkongreglement

Bruk av balkongene skal ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser.

Det er ikke tillatt å bruke åpen ild på balkongene. Ved grilling skal gassgrill eller elektrisk grill benyttes.

Balkongene i borettslaget henger over arealer der det ferdes mye mennesker. Blomsterkasser og lignende innretninger som henger utenfor gelenderet er ikke tillatt.

Dersom du ønsker å montere balkongduk på rekkverket skal denne følge retningslinjene for farge, størrelse og montering fastsatt av Styret. Andelshaver må søke styret om godkjenning før det gjøres vesentlige endringer på balkongene. Dette omfatter, men avgrenses ikke til montering av skillevegger, eventuell endring av skillevegger, montering av markiser, parabolantenner og lignende større innretninger. Dette skal følge felles standarder for de ulike seksjonene av bygget.

Flaggfester skal monteres i henhold til retningslinjer gitt av styret. Foreløpige retningslinjer for balkongduk 1. Balkongduken skal monteres på innsiden av rekkverket. 2. Fargen på balkongduken skal følge retningslinjene satt av styret.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i samsvar med styrets forslag

Sak 10

Oppdatering av ordensreglene for å harmonisere punkter om brannvarsling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ettersom vi har byttet til felles brannvarslinganelgg i 29 A og B så er enkelte bestemmelser i ordensreglene utdaterte. Styret har derfor revidert disse.

Gammel versjon av punktene om "KRAV TIL BRANNSIKKERHET I BENTSEBRUGATA 29/31 BRANNVARSLING" finnes i saken over.

Ny revidert versjon følger i styret innstilling.

Styrets innstilling

12) Brannsikkerhet

12.1) Brannvarslingsanlegg

Borettslaget har to ulike brannvarslingsanlegg: ett for oppgang 29A-B og ett for 31A-E. Alle andelseiere og eventuelle leietakere plikter å sette seg inn i gjeldende branninnstruks. Informasjon om dette finner du her: https://bentsebrugata.no/?page_id=1340

Gjelder kun 29A-B: anlegget har direktekobling til vektertjeneste. Dersom anlegget utløses ved en feil og vekterutrykning ikke avbestilles, kan styret viderefakturere kostanden til utrykningen til andelshaver eller den som utløste alarmen.

12.2) Røykdetektorer og slukkerutstyr

Alle leiligheter røykdetektor som er del av felles brannvarslingsanlegg. Disse er borettslagets eiendom. Det er strengt forbudt å demontere eller flytte, da dette skal gjøres av autoriserte teknikere. Ved brudd på reglene vil det påløpe utgifter som dekkes av andelseier.

Røykdetektorene er svært sensitive for byggestøv. Andelseiere som holder på med oppussingsarbeider plikter å dekke til egen røykdetektor mens arbeidet pågår, samt å påse at byggestøvet ikke påvirker eventuelle detektorer i fellesarealer. Tildekning skal fjernes etter endt arbeid. Detektorer må aldri forlates tildekket. Andelseier hefter for forsettlige skader som påføres brannvarslingssystemet. Alle feil og mangler på anlegget skal umiddelbart meldes til vaktmester eller til styret.

Alle leiligheter skal ha et brannslukningsapparat i forskrevet størrelse (pulver min. 6 liter, skum/vann min. 9 liter). Den må være av godkjent type, og plasseres lett tilgjengelig og godt synlig. Pulverapparater bør snus minst en gang pr kvartal slik at pulveret holder seg flytende. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten innehar brannslukningsapparat, samt å vite at den fungerer og hvordan den fungerer.

I kjeller og på loft er det håndslukkere. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor disse er. Styret er ansvarlig for vedlikehold.

I 29A-B er det brannslanger i korridoren. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor brannslanger er og hvordan de brukes. Styret er ansvarlig for testing og vedlikehold av slanger.

12.2) Rømningsveier og brannforebyggende tiltak

Trappeoppganger, korridorer og brannbalkonger fungerer som rømningsveier og skal være fri for blant annet barnevogner, sykler, skosstativ, hyller og andre eiendeler som hindrer fri vei. Det er andelshaver sitt ansvar å påse at det ikke hensettes ting. Vaktmester vil fjerne hensatte ting som vurderes å være i strid med dette punktet.

Det må ikke settes brannfarlig materialer/vesker, søppel, flasker eller liknende i trappeoppgangen.

Dør til leilighet skal være av type B 30 (merke ved hengslene), som skal være brannsikker i 30 minutter.

Brannbalkonger skal kun benyttes ved eventuell brann. Alt annet opphold er strengt ulovlig.

Av hensyn til brannsikkerhet oppfordres beboere til å gjennomgå sine egne boder med hensyn til å redusere mengden brennbart materialet. Av erfaring fyller det seg fort opp i bodene. Andelseier kan levere restavfall gratis til gjenbruksstasjon. Styret er i tillegg ansvarlig for å bestille container to ganger pr år for å fjerne diverse avfall.

Forslag til vedtak
Ordensreglene endres i tråd med styrets innstilling.

Sak 11
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000,-

Styrets innstilling

Styret foreslår at nivået på honoraret er det samme som i fjor

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 290 000 kr

Sak 12

Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for styreperioden 2026/2027.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved godkjent valg av ekstern styreleder, må styrehonorar til ekstern styreleder vedtas.

Som følge av at styreleder som stiller til valg er ekstern, må generalforsamlingen fastsette honoraret til ekstern styreleder for den kommende styreperioden 2026/2027.

Styrets innstilling

Tom Andre Mygland har sendt styret følgende tilbud på å sitte som ekstern styreleder:

Jeg har vært styreleder i Borettslaget Bentsebrugata 29/31 siden juni 2017. Sommeren 2025 valgte jeg å flytte fra borettslaget siden jeg og min samboer har kjøpt oss hus. Jeg har god kunnskap om borettslaget og de pågående prosjektene som borettslaget har. Jeg er motivert for å fortsette arbeidet som styreleder, og tilbyr derfor å sitte som ekstern styreleder for den kommende perioden. Dette innebærer at jeg vil fortsette arbeidet som styreleder etter samme modell som vi har hatt de seneste årene.

Jeg skal avvikle pappapermisjon fra 1. september til 1. januar og i denne perioden vil jeg måtte ha fritak fra vervet.

Jeg har rådført meg med vår forretningsfører hos Obos om hva honorarer for eksterne styreledere pleier å ligge på. På bakgrunn av dette og min erfaring med arbeidet som styreleder i Borettslaget Bentsebrugata 29/31 tilbyr jeg å sitte som ekstern styreleder den neste styreperioden (foruten det 4 månedene jeg skal ha pappapermisjon) for et honorar på kr 150000,- (for 8 måneder av styreperioden)

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til ekstern styreleder for styreperioden 2026/2027 settes til kr 150000,- for 8 måneder av styreperioden. Honoraret til ekstern styreleder utbetales månedlig (i 8 måneder). Styreleder har fritak fra vervet under foreldrepermisjon.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tom Andre Mygland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025 / 2026

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden 2024/2025 bestått av følgende styremedlemmer:
Styreleder: Tom Andre Hjelseth Mygland

Styremedlem: Johanne Kristensen Sandvik

Styremedlem: Sebastian Mork Strand

Styremedlem: Mathias Esmark Tollefsen

Styremedlem: Mamie Nyima Ceesay

Varamedlem: Ingar Jakob Feiring

Valgkomiteen: Frida Sjuve Johansen

Styreperioden 2025-2026 har vært preget av et høyt aktivitetsnivå for styret. Arbeidet med å følge opp vedtakene fra forrige generalforsamling knyttet til å utrede salg av næringslokaler til Bjølsen Legesenter, skifte av brannvarslingsanlegg i 29 A og B og bytte av porttelfonanlegg har vært noen av prosjektene det har blitt jobbet med i tillegg til regulær drift av borettslaget.

Det har i perioden blitt avholdt 14 styremøter hvor det har blitt ført protokoll.
Styremøtene har hovedsakelig blitt gjennomført digitalt. I tillegg har styret gjennomført møter med leietakere av næringslokaler, leverandører og en rekke befaringer gjennom året.

Felleskostander

Felleskostnadene har blitt holdt uendret gjennom styreperioden. Innkrevingen av kategorien internett er økt fra 159 til 170 den 1. juni 2026 grunnet en prisøkning hos Global Connect.

Som det fremgår fra regnskapet så har disponible midler pr 31.12 økt fra 692069 til 1730347 fra 2024 til 2025 som har gitt borettslaget en styrket likviditet. Styret har valgt å holde felleskostnadene uendret da vi dette året har jobbet med flere større vedlikeholdsprosjekter som vi har finansiert via felleskostnadene.

Forvaltning av næringslokalene

Styret har jobbet med generell oppfølging av leietakerne i næringslokalene gjennom styreperioden. Inntektene fra næringslokalene er beskrevet i note 2 i regnskapet og utgjør summen av inntektene beskrevet som Forretningslokale, Lokale, Lagerlokale, Felleksoatnder akonto Seksjonsutgifter og Leie/felleskostnader tidl.årr. Samlet sett er disse inntektene økt med 8 % fra 2274228,- i regnskapsåret 2024 til 2457326,- i regnskapsåret 2025. Våren 2026 jobber styret med markedsregulering av enkelte av kontraktene.

Oppfølging av sak 7 fjorårets generalforsamling knyttet til "Salg av næringslokaler som Bjølsen Legesenter leier for å betale ned fellesgjeld"

Styret har jobbet videre med saken i samsvar med generalforsamlingens vedtak. Det har vært gjennomført et møte med Bjølsen Legesenter. Vi mottok i starten av 2026 et bud fra Bjølsen Legesenter på lokalene på 9 millioner kroner. Styret startet etter dette en prosess for å vurdere budet, sette opp et konkret forslag til eierbrøk, bestemmelser om felleskosatnader, bestemmelser for drift av felles tekniske anlegg og bestemmelser for dekning av fremtidig bygningsmessig vedlikehold og investeringer, slik at den totale økonomiske implikasjonen av gjennomføring av avtale om salg kan presenteres for generalforsamlingen.

Et viktig moment i dette arbeidet er å etablere en eierbrøk og brøk for fordeling av kostnader mellom boligdelen, næringsdelen borettsalget vil fortsette og eie og næringsdelen som potensielt selges.

Til dette arbeidet har det blitt engasjert bistand fra advokat hos Ræder Bing. Pr mai 2026 er dette arebidet ikke ferdigstilt. Styret mener også det er hensiktsmessige å behandle et såpass viktig spørsmål på en ekstraordinør generalforsmaling.

Sittend styre anbefaler at det jobbes videre med saken med mål om å gjennomføre en ekstraordinære generalforsamling når alle de øknomiske forholdene knyttet til et potensielt salg er kartlagt.

Større vedlikehold

Styret har gjennomført 2 større vedlikeholdstiltak i perioden.
Du finner oversikt over alle tidligere større vedlikeholdsprosjekter i borettslagt på denne nettsiden:
https://bentsebrugata.no/?page_id=698

1: Bytte av brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesarealer i 29 A og B.

Prosjektet er blitt gjennomført i samsvar med vedtaket fra fjorårets generalforsamling. Arbeidet startet i august 2025 og ble ferdigstilt i desember 2025. Arbeidet omfattet etablering av felles brannvarslingsanlegg i alle leiligheter i 29 A og B, bytte av eksisterende brannvarslingsanlegg i fellesarealene og etablering av brannvarslingsanlegg i deler av fellesarealene som ikke hadde det fra før.

I forbindelse med prosjektet er det etablert en ny instruks for anlegget som som alle beboere plikter å sette seg inn i: https://bentsebrugata.no/?page_id=1340

Styret ber også alle beboere om å bekrefte at gammel røykvarsler er fjernet. Mer info om dette finnes på denne nettsiden

https://vibbo.no/bentsebrugt-2931/nyheter/2026-4-24-bekreft-at-gammel-roykvarsler-er-fjernet-fra-leiligheten-og-at-du-har

Prosjektet endte med en kostand på 755.000,- kr.

2: Nytt porttelefonanlegg

Det har vært utfordringer med porttelefonanlegget i flere å blant annet i perioder om vinter og knyttet til at man ikke kan få sitt eget leilighetsnummer på anlegget. I forbindelse med bytte av brannvarslingsanlegg ble noe av kablingen til anlegget skadet, og det var uklart hvordan dette kunne rettes.

Styret besluttet derfor å bytte anlegget. Det ble evaluert anlegg fra flere ulike leverandører og vi landet til slutt på Defigo levert av Aker Lås. Det er også gjort en endring i anlegget hvor man åpner både porten og oppgangsdøren fra ringeapparatet ved porten.

Vi har valgt å la det gamle anlegget bli stående på oppgangsdørene. Bakgrunnen for dette er at det er dette anlegget som gir strøm til ringeklokkene på døren inn til leilighetene. Styret er åpne for å vurdere om dette bør fjernes helt og erstattes av nye ringeklokker på sikt, og ber beboere om å gi tilbakemeling på dette. Beboere som opplever at ringeklokken ved døren inn til leiligheten ikke fungerer kan erstatte denne med en ny.

Prosjektet endte med å koste ca 150.000 inkludert opplegg av strøm og nettverk, og har en årlig lisenskostnad til Defigo på 11.490,- pr år.

Mer detaljer om prosjektet finnes her:
https://vibbo.no/bentsebrugt-2931/nyheter/2026-3-5-utskifting-av-porttelefonanlegg-starter-mandag-9-mars-ztyxnti2

Planlagt maling av oppganger
I forbindelse med etablering av brannvarslingsanlegg har det blitt borret mange hull i oppgangene i 29 A og

B. For å rette dette på en tilfredsstillende måte har styret besluttet at veggene i oppgangen skal males. Det er hentet inn tilbud fra flere leverandører. Arbeidet er plalagt igangsatt sommeren 2026.

Mindre vedlikehold

I løpet av perioden er det gjort flere mindre vedlikeholdstiltakt. Dette omfatter blant annet.

1. Bytte defekt røykvindu i oppgang 29 A i mai 2026
2. Utbedret vannlekkeasje i teknisk rom i 31 B i februar 2026
3. Utbedret lekkasje i fjernvarmeveksler i 29 A i januar 2026 (Utbedret av Fortum).
4. Utbedret feil på flere av vaskemaskinen i 29 A.
5. Byttet bryter til porten, november 2025
6. Rensing av luftekanaler på vaskerom i 29 A og B, August 2025.
7. Montering av dørstoppere på alle oppgangsdører, august 2025.
8. Utbedring av lekkasje i takvindu i 31 D, august 2025.
9. Utbedringer på porten for å fikse dørpumpe og forhindre at den smeller ved lukking, november 2025

Kartlegging av tilstand for bad og røranlegg

Styret har de seneste årene fått flere spørsmål om tilstanden på bad og rør. Det ble i 2001-2002 ut ført en større baderomsrehabilitering i borettslaget som omfattet bytte av rør og oppussing av samtlige bad i borettslaget. Styret har de siste årene sett en økning i antall henvendelser fra andelshavere som nå ønsker å rehabilitere badene i leilighetene. I den forbindelse får vi ofte spørsmål om tilstanden på felles rør og om det er noen planer om å bytte disse.

For å kunne gi gode svar på disse spørsmålene fremover engasjere styret en uavhengig takstmann for BOVG for å vurdere tilstanden på felles røranlegg i borettslaget. Det ble gjennomført en befaring hvor man inspiserte et representativt utvalg bad ulike steder i bygget.

Konklusjonen i rapporten er at felles rør er i god stand og har god restlevetid og det ikke foreligger et teknisk behov for generell utskifting av sluk og avløpsrør i forbindelse medrehabilitering av badene.

Rapporten ligger vedlagt. Styret kan kontaktes om det er spørsmål knyttet til rapporten.

Vurdering av kapasitet i strømnettet i 29 A og B
Styret har de siste årene fått flere henvendelser fra beboere som ønsker å øke kapasiteten på sikringene i leiligheten i 29 A og B. I dag er disse leilighetene ut utstyrt med 2x20 ampere hovedsikringer, så vidt styret kjenner til. For ca 10 år siden ble det gjort en uformell vurdering av en elektriker som slo fast at det ikke er kapasitet på hovedsikringene i 29 A og B til å la alle leilighetene oppgradere sikringene. Styret har derfor ikke tillatt økninger av hovedsikringer, når vi har fått henvendelser om dette-

I forbindelse med rebailitering av leiligheter har styret hatt dialog med flere andelshavere og elektrikerne. Det fremstår som at det er gode faglige grunner til at leilighetene bør ha større sikringer enn 2x20 ampere.

Styret har derfor engasjert en AK1 Elektro til å gjøre en teknisk vurdering av anlegget. Denne ble levert i mai 2026. Rapporten opplysete om følgende:
Vurderingen viser at:

• *dagens anlegg trolig er tilpasset et vesentlig lavere belastningsnivå,*

• *hovedanlegget vil være begrensende ved omfattende oppgradering til 2×50A,*

• og at økt samtidig effektuttak vil kunne medføre overbelastning, spenningsfall, redusert selektivitet, og uønskede utkoblinger.

Det anbefales derfor:

• videre teknisk prosjektering,

• belastningsmålinger,

• vurdering av laststyring,

• samt oppgradering av hovedanlegget dersom økt effektuttak skal tillates.

Styret vil derfor fortsette prasksisen med at det ikke er lov å oppgradere hovesikringene ut over 2x20 ampere.

Dersom man skal tillate sterke hovedsikringer i leilighetene må anlegget bygges om og det må søkes om mer kapasitet fra Elvia. Dette er en kostbar ombygging som høyst sannsynlig ikke vil kunne dekkes innen ordinært driftsbudsjett.

Dagens styre anbefaler at det jobbes videre med denne saken i neste styreperiode for å kunne bringe inn en sak for neste generalforsmaling knyttet til en potensiell oppgradering av anlegget.

Drift av varmeanlegg

Sommeren 2025 ble det utbedret lekkasjer i energibrønnene knyttet til varmeanlegget i 29 A. Utbedring av lekkasjen ble dekket av borettslagets forsikring. I forbindelse med oppstart av anlegget etter denne jobben ble det gjort en feil av rørleggeren som førte til en skade på en av varmepumpene. Denne ble byttet i januar 2026 og dette ble dekket av rørleggerens forsikring. Feilen gjorde at den ene varmepumpen var ute av drift fra oktober til starten av februar.

Bergvarmeanlegget har total produsert netto ca 130.000 kwh varme i løpet av vinteren 2025/2026 i følge mÅleinstrumentene som er montert på anlegget.

Norgespris
Styret besluttet å inngpå avtale om Norgespris på fjernvarme og strøm og fjernvarme med virkning fra 1. oktober 2025.

Drift av vaskerier
De siste 4 årene har vi byttet ut de fleste vaskemaskinene og tørketromlene i 29 A og B med nye maskiner. I løpet av 2025 og 2026 har vi hatt feil på flere av maskinene, og det har vært et økende behov for service og bytte av deler. Styret ber om at vaskemaksiner og tørketromler behandles pent og at man er nøye med å rengjøre lofilter og kondenskammer i tørketromlene etter hver vask.

Dersom du opplever feil eller magler ved maskinen så meld inn dette til vaktmester via skjemaet på nettsiden: https://bentsebrugata.no/?page_id=756

Drifts- og vedlikeholdsavtaler

Borettslaget har ved utgangen av styreperioden følgende løpende drifts- og vedlikeholdsavtaler.

I perioden er det etablert en ny avtale om overvåkning og fjerning av istapper i vinterhalvåret med Oslo Fasadevask.

Rene Trapper AS rengjør alle oppganger en gang pr uke i vinterhalvåret og en gang hver 14 dag i sommerhalvåret. Vaskeriene i 29 A og B og 31 E rengjøres en gang pr måned.

Rene Bygårder er borettslagets vaktmester. De besøker oss 2 ganger pr uke og jobber med drift og vedlikehold etter en fastsatt arbeidsplan.

Securitas leverer bomiljøtjenester.

Pelias Gjør forebyggende tiltak knyttet til skadedyr

Energima Etterser og gjør service på bygget sitt ventilasjonsanlegg.

PBT: Gjennomfører brannvernledelse i bygget og gjør service på branntekniske anlegg som slukkeutstyr.

Siemens: Etterser brannvarslingsanleggene i 29 og 31.

Enøk Total: Serviceavtale på bergvarmeanlegget.

Oslo Fasadevask - Avtale om overvåkning og fjerning av istapper i vinterhalvåret

Brannsikkerhet

Styret har engasjert PBT til en fast avtale som brannvernleder for bygget for å påse at vi ivaretar brannvern på en god og forskriftsmessig måte både i boligdelen og næringsdelen innen det som er gårdeier/utleier sitt ansvar. Her er det blitt gjennomført en årlig gjennomgang av bygningsmassen hva det har blitt identifisert enkelte avvik som har blitt rettet.

Det er etablert en ny instruks for bruk av brannvarslingsanlegget i 29 A og B som vi ber alle beboere om å sette seg inn i: https://bentsebrugata.no/?page_id=1340

Styret oppfordrer alle beboere til å sette seg inn rømningsveier, slokkemidler og
informasjonen om brannvarsling som finnes i oppgangen og på nettsidene til borettslaget:
https://bentsebrugata.no/?page_id=1340

Henvendelser fra i forbindelse med kjøp og salg

I løpet av perioden mai 2025 til mai 2026 har det blitt registrert at 33 leiligheter har blitt overtatt av ny eier (i følge registreringen i beboerregisteret på Vibbo). Styret opplever at det er høy interesse for leilighetene i borettslaget og har fått en rekke spørsmål fra meglere i forbindelse med salg av leiligheter. Styret oppfordrer alle beboere som skal selge leiligheter i å opplyse de om informasjonen som finnes på nettsider og Vibbo, slik at eiendomsmeglere slipper å spørre styret om dette.

Styret ønsker nye beboere vedkommende. Og ønsker å tipse om at vi har laget en oversikt over vanlige spørsmål og svar på denne nettsiden: https://bentsebrugata.no/?page_id=1775
Ta gjerne kontakt med styret om du har forslag til forbedringer.

Andelshavers vedlikeholdsplikt

Vi minner om at andelshaver plikter å vedlikeholde sin leilighet i samsvar med bestemmelsene i andelshavers vedlikeholdsplikt i vedtektene våre: https://bentsebrugata.no/?page_id=174
Vi har også informasjon om dette på denne nettsiden: https://bentsebrugata.no/?page_id=701
Vi minner spesielt om å rense sluket i dusjen jevnlig. Det er også viktig at man vasker av de utvendige listene på vinduene en gang pr år, spesielt på de vestvendte vinduene. Dette forlenger levetiden på malingen.

Dugnad

Det har blitt gjennomført dugnad høsten 2025 og våren 2026 med bra oppmøte. Vi minner om at alle andelshavere som møter opp på dugnaden får 500 kr refundert på husleien.

Under dugnadene er det blitt ryddet, kostet, kastet rot og skrot. Vi har et begrenset antall sykkelparkeringer i våre fellesarealer og oppfordrer beboere til å oppbevare eventuelle ekstrasykler i egen bod.

Vi oppfordrer beboere som har forslag til enkle forbedringer/oppgraderinger etc som kan gjennomføres på en dugnad om å ta kontakt med styret om dette.

Hensetting av avfall i gang, kjeller og bakgård

Styret opplever at det i økende grad blir hensatt avfall i borettslagets fellesområder og bakgård. Hensatte gjenstander og søppel i fellesområdene må fjernes og kjøres til gjenbruksstasjon av Vaktmester, noe borettslaget må betale for. Vi minner om endringene som ble gjort i ordensreglene i fjor knyttet til hensetting av avfall i bakgården.

Punkt 3 i husordensreglene
Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir skal kastes i papirkontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner. Søppel skal ikke hensettes utenfor søppelkassene eller i borettslaget sine fellesarealer, dette anses som brudd på ordensreglene. Beboere som har behov for å oppbevare avfall i bakgården i forbindelse med oppussing i mer enn 24 timer, skal innhente tillatelse fra styret til dette. Avfallssekker skal ikke plasseres i bakgården eller på gaten utenfor blokken uten tillatelse fra styret.

Vi ønsker også å minne alle om at gangarealet utenfor leiligheten ikke skal benyttes om oppbevaringsplass grunnet brannsikkerhet. Dette er spesielt viktig i oppgang 29 A og B der vi har svært mange leiligheter pr etasje og det er viktig at rømningsveier ikke blokkeres.

Beboerhenvendelser og kommunikasjon

Styret mottar hvert år en lang rekke generelle henvendelser fra beboere, spesielt fra nyinnflyttede. Det er hyggelig å hjelpe beboere med spørsmål, men vi oppfordrer alle om å sjekke ut nettsiden før man sender inn spørsmål til styret. Hjemmesiden oppdateres jevnlig med informasjon styret mener alle kan ha nytte av. Vi oppfordrer spesielt beboere om å selv orientere seg om hva som er andelshaver og hva som er borettslagets vedlikeholdsplikt, dersom man er i tvil om det. Dette er beskrevet i vedtektene våre, borettslagsloven og man finner mange nyttige artikler om dette ved å søke på Google.

Dersom du har spørsmål til styret oppfordrer vi deg først og fremst til å ta kontakt ved å sende en melding via Vibbo. Da ser styret automatisk hvilken leilighet spørsmålet gjelder, noe som gjør det enklere å gi et fornuftig svar.

Det finnes også en seksjon med vanlige spørsmål og svar vi ofte får fra nyinnflyttede:
https://bentsebrugata.no/?page_id=1775

Bomiljø

Styret oppfatter at vi har et godt bomiljø og oppfordrer alle beboere om å bidra til godt naboskap.

Vi minner om at alle andelshavere plikter å følge ordensreglene. Ordensreglene er fastsatt av generalforsamlingen og finnes på www.bentsebrugata.no.

Styret ønsker å minne beboerne om at vi har en Bomiljøtjeneste fra Securitas som kan tilkalles dersom du finner behov for det. Bomiljøtjenesten er gratis for alle beboere å benytte. I etterkant av utrykningen mottar styret en rapport som gjør at vi kan følge opp sakene på en objektiv måte for alle involverte parter. Bomiljøtjenesten besøker oss også en gang pr døgn for en inspeksjon

Det siste året har vi hatt flere tilfeller av tagging på vår fasade. Å fjerne tagging er kostbart, så vi oppfordrer alle beboere om å melde fra direkte til politiet om de observerer tagging eller annet form for hærverk på vår fasade.

BENTSEBRUGT. 29/31 B/L
ORG.NR. 953105667, KLIENTNR. 6099

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**692 069**	**-58 285**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 698 313	592 770
Tilbakeføring av avskrivning	14	25 174	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-698 714	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	13 830 899	1 700 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-13 817 334	-1 456 617
Økning depositumskonto		0	-85 800
Innsk. øremerk. bankkto		-60	-450
Uttak øremerk. bankkto		0	450
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 038 278**	**750 353**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 730 347**	**692 069**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 363 066	1 461 703
Kortsiktig gjeld		-632 720	-769 634
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 730 347**	**692 069**

BENTSEBRUGT. 29/31 B/L
ORG.NR. 953105667, KLIENTNR. 6099

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 699 495	8 886 134	8 653 000	8 548 382
Andre inntekter	3	1 200	102 713	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 700 695**	**8 988 847**	**8 653 000**	**8 548 382**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 890	-40 890	-40 890	-40 890
Styrehonorar	5	-290 000	-290 000	-290 000	-290 000
Avskrivninger	14	-25 174	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 596	-17 181	-19 000	-19 570
Forretningsførerhonorar		-261 400	-251 345	-264 000	-275 880
Konsulenthonorar		-48 907	-14 427	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-618 026	-2 014 289	-404 520	-607 010
Forsikringer		-564 625	-405 935	-437 000	-489 440
Kommunale avgifter	8	-1 270 218	-1 124 289	-1 190 000	-1 250 525
Energi/fyring	9	-1 050 699	-1 298 582	-1 100 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-309 940	-328 164	-309 000	-318 270
Andre driftskostnader	10	-599 262	-615 757	-608 000	-617 840
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 099 736**	**-6 400 858**	**-4 702 410**	**-5 049 425**
DRIFTSRESULTAT		**3 600 959**	**2 587 989**	**3 950 590**	**3 498 957**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 675	7 297	0	0
Finanskostnader	12	-1 950 321	-2 002 516	-1 906 000	-1 886 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 902 646**	**-1 995 219**	**-1 906 000**	**-1 886 000**
ÅRSRESULTAT		**1 698 313**	**592 770**	**2 044 590**	**1 612 957**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 698 313	592 770		

BENTSEBRUGT. 29/31 B/L
ORG.NR. 953105667, KLIENTNR. 6099

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	32 466 237	32 466 237
Tomt		165 303	165 303
Andre varige driftsmidler	14	673 540	0
Øremerkede bankinnskudd		890	830
SUM ANLEGGSMIDLER		**33 305 970**	**32 632 370**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 981	23 750
Forskuddsbetalte kostnader		4 355	0
Driftskonto OBOS-banken		2 275 945	1 437 886
Sparekonto OBOS-banken		60 786	67
SUM OMLØPSMIDLER		**2 363 066**	**1 461 703**
SUM EIENDELER		**35 669 036**	**34 094 074**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 157 * 100		15 700	15 700
Udekket tap	15	-4 974 386	-6 672 699
SUM EGENKAPITAL		**-4 958 686**	**-6 656 999**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	37 309 703	37 296 138
Borettsinnskudd	17	2 556 000	2 556 000
Annen langsiktig gjeld	18	129 300	129 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		**39 995 003**	**39 981 438**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		140 340	100 961
Leverandørgjeld		455 970	626 012
Påløpte renter		36 409	42 661
SUM KORTSIKTIG GJELD		**632 720**	**769 634**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 669 036**	**34 094 074**
Pantstillelse	19	59 626 000	59 555 000
Garantiansvar		0	0

Oslo,17.04.2026
Styret i Bentsebrugt. 29/31 B/l

Tom Andre Hjelseth Mygland/s/ Mathias Esmark Tollefsen/s/ Sebastian Mork Strand/s/

Johanne Kristensen Sandvik/s/ Mamie Nyima Ceesay/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Leieinntekt bod	600
Innbetaling dugnad	56 550
Refusjon for deltakelse på dugnad	-17 000
Eiendomsskatt	603
Eiendomsskatt	603
Eiendomsskatt	603
Eiendomsskatt	603
Felleskostnader bolig	3 719 102
Felleskostnader næringslokaler akonto	46 352
Leieinntekter næringslokaler	2 322 339
Innkreving bredbånd	309 140
Leieinntekter lagerlokaler	29 802
Kapitakkostnader balkonglån	1 045 324
Felleskostnader næringslokaler	26 743
Leie/felleskostnader tidl.år	32 090
Kapitalkostnader baderomslån	1 126 041
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 699 495**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 200**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 890
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40 890**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-290 000
SUM STYREHONORAR	**-290 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 596
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 596**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-171 976
Drift/vedlikehold VVS	5 087
Drift/vedlikehold elektro	-4 393
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 624
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-155 604
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 129
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-108 241
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-60 430
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-18 716
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-618 026**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-63 008
Vann- og avløpsgebyr	-682 763
Renovasjonsgebyr	-524 448
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 270 218**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-426 081
Fjernvarme	-624 618
SUM ENERGI / FYRING	**-1 050 699**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 230
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 040
Vaktmestertjenester	-182 350
Vakthold	-151 278
Renhold ved firmaer	-173 486
Snørydding	-21 613
Andre driftskostnader	-47 027
Trykksaker	-1 427
Andre kontorkostnader	-830
Porto	-175
Bank- og kortgebyr	-4 743
Øreavrunding	-114
Velferdskostnader	-6 950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-599 262**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	37 554
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 563
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 191
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	957
Andre renteinntekter	1 410
SUM FINANSINNTEKTER	**47 675**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-367 597
Pantegjeldsrenter	-769 617
Pantegjeldsrenter	-468 231
Pantegjeldsrenter	-91 702
Pantegjeldsrenter	-253 174
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 950 321**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 863 191
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	27 603 047
SUM BYGNINGER	**32 466 237**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2025	698 714	
Avskrevet i år	-25 174	
		673 540
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**673 540**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-25 174**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken, lån nr 14452525 - tidligere HUS101		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,04 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-27 120 000	
Nedbetalt tidligere	18 571 912	
Nedbetalt i år	752 848	
		-7 795 240
Svenska Handelsbanken AB, lån nr 9492.70.28543 - tidlgere HABA05		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,05 %. Løpetiden er 41 år.		
Opprinnelig 2018	-16 165 375	
Nedbetalt tidligere	1 974 607	
Nedbetalt i år	138 896	
		-14 051 872

Svenska Handelsbanken AB, lån nr: 9492.70.80006		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2024	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	4 082	
Nedbetalt i år	16 654	
		-1 679 264
Svenska Handelsbanken AB, lån nr: 9492.70.43178 - tidligere HANBA3		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,54 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2021	-13 755 000	
Nedbetalt tidligere	893 636	
Nedbetalt i år	12 861 364	
		0
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 34 år.		
Opprinnelig 2025	-13 830 899	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	47 572	
		-13 783 327
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-37 309 703**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 556 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 556 000**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-129 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-129 300**

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

Borettsinnskudd	2 556 000
Pantelån	37 309 703
TOTALT	**39 865 703**

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

Bygninger	32 466 237
Tomt	165 303
TOTALT	**32 631 540**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YEE3H-Z17HZ-5QEEY-8D3UE-65NEE-FPSX8

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-18 15:34:02 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YEE3H-Z17HZ-5QEEY-8D3UE-6SNEE-FPSX8

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

BOVG
TAKST OG SKADE

BEFARINGSRAPPORT

Vårt saksnummer: **24413**

Skadenummer: **-**

En del av Bygg og Våtromsgruppen



BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver: S. 6099 BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Pb. 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Vårt saksnummer:	**24413**	Antall sider:	**4**
Skadenummer:	**Ikke oppgitt**	Skadetype	**Ingen skade**
Oppdrag mottatt dato:	**15.01.26**	Skadedato:	**14.07.24 og 09.01.25**
Besiktiget dato:	**23.01.25**	Tilstede ved befaring:	**Styreleder Tom Andre Mygland, Styremedlem Sebastian Strand og undertegnede**
Gnr / bnr / kommune:	**222/14 Oslo**	Bygningstype:	**Boligblokk**
FT:	**Borettslaget Bentsebrugt 29/31**	Byggeår:	**1972. Bad er bygget i perioden 2003-05**
Besiktiget av:	**Takstmann Oddvar Holm Andersen**		

Beskrivelse stander bad:

Vurdering av behov for utskifting av sluk og avløpsrør ved rehabilitering av stander bad:

Badene i borettslaget er renovert for ca. 23 år siden. Som følge av badenes alder, rimelig å forvente at flere bad vil bli renovert i årene som kommer, i hovedsak i regi av den enkelte beboer.

I denne forbindelse er undertegnede engasjert for å vurdere tilstanden på eksisterende sluk og avløpsrør, samt gi råd om hvorvidt disse bør skiftes i forbindelse med oppussing. Vurderingen er utarbeidet for å sikre et faglig forsvarlig beslutningsgrunnlag med hensyn til, risiko tilknyttet gjenbruk av sluk og avløp samt teknisk levetid.

Det er gjennomført befaring på flere representative bad. Badene er ca. 23 år gamle. Ved befaringene er sluk og synlige deler av avløpsrørene inspisert med fokus på slitasje, skader, korrosjon, lekkasjetegn og generell teknisk tilstand.

Slukene som er installert er av merke Blücher, og er utført i rustfritt stål. Slukene er av høy kvalitet og lang en forventet levetid, i følge Sintef Byggforsk 50-75år. Ved kontroll fremstår slukene i god teknisk stand, uten tegn til skader eller unormal slitasje. Det er videre verifisert direkte med Blücher Norge at det fortsatt er mulig å skaffe nye vannlåser og klemringer til disse slukene. Dette er viktige komponenter som normalt utsettes for mest slitasje, og som enkelt kan fornyes i forbindelse med renovering av badet eller ved behov.

Avløpsrørene er av typen Geberit Silent. Rørene som er observert fremstår tilsvarende i god stand, uten indikasjoner på svikt, lekkasjer eller funksjonsproblemer. Det er ikke avdekket forhold som tilsier at rørene nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Forventet levetid er i på denne type rør er i følge Sintef Byggforsk 50-100 år.

Basert på gjennomførte befaringer og tilgjengelig dokumentasjon er undertegnedes faglige vurdering at det **ikke foreligger et teknisk behov for generell utskifting av sluk og avløpsrør** i forbindelse med rehabilitering av badene. Dersom eksisterende sluk og rør er intakte, og arbeidene utføres korrekt, vil videre bruk være fullt forsvarlig og i tråd med god byggteknisk praksis. Undertegnede har av natulige årsaker ikke besigtiget alle badene. Det anbefales derfor å vurdere hvært bad individuelt før det igangsettes renovering av bad.

Det understrekes at unødvendig utskifting av fungerende sluk og avløpsrør vil medføre betydelige merkostnader, økt inngrepsomfang og større risiko for følgeskader – uten at dette gir en reell teknisk gevinst. En løsning hvor eksisterende sluk beholdes, kombinert med utskifting av slitedeler og korrekt utførelse av nytt tettesjikt, vurderes som både teknisk trygg og økonomisk rasjonell.

Vurderingen forutsetter at:

- Sluk og avløpsrør ikke skades i forbindelse med rivearbeider
- Slitedeler (som vannlås og klemring) byttes ved behov
- Rehabiliteringen utføres i henhold til gjeldende regelverk og produsentenes anvisninger

Denne vurderingen er gjort av undertegnede som **uavhengig takstmann**, og er ment å gi styret og beboerne et faglig og nøkternt beslutningsgrunnlag. Rapporten som følger vedlagt utdyper de tekniske forholdene nærmere.

Drammen, 29.01.2026



.....

Oddvar Holm Andersen
Takstmann og byggtekniker
Epost: oddvar@bovg.no
Mobil: 413 73 007
www.bovg.no

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 1.06.26
Selskapsnummer: 6099 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

Organisasjonsnummer: 953105667
Møtet ble avholdt 1. juni kl. 18:00, Sagene samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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:**
> Tea Linge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tina Margareta Kristoffersen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Etablering av barnevognparkering i bakgården

Fremmet av: Lisa Haugen og Ingvild Vadla (innsendt fra 2 ulike andelshavere).

Vi venter barn og gleder oss stort til å fortsette å bo her i borettslaget. I den forbindelse har vi sett litt på logistikken i hverdagen, og ser at det ville vært til stor hjelp med barnevognbokser i bakgården. Vi har identifisert en god plassering til venstre for pappdunkene. Her vil de ikke være i veien for verken snømåking eller utrykningskjøretøy. Vi tror slike bokser vil gjøre gården mer attraktiv for barnefamilier og dermed øke interessen for boligene her i fremtiden.

Hei! Er det en idé å bygge en liten bod til barnevogner i bakgården? Nå er vi to som skal ha barn i samme oppgang, og da blir det trangt med barnevogner i oppgangen. Vi ønsker at det skal være mulig å bli boende i borettslaget lenge både med og uten barn og tror et skur til å sette barnevogner i vil gjøre det lettere å bli boende i småbarnsperioden.

Styrets innstilling
Styret er positiv til at vi får på plass en god løsning for sikker oppbevaring av barnevogner, slik at vi tilrettelegger for at barnefamilier kan bo hos oss. Av brannvernmessige årsaker anbefales det ikke at barnevogner oppbevares i trappeoppganger og trappehus.

Styret har drøftet saken og vurdert ulike løsninger for plassering og utforming av en parkering av barnevogner. Det har også vært gjennomført en befaring med en snekker for å diskutere hvor skuret kan plasseres og hvordan det kan bygges. Basert på en helhetlig vurdering, dialog med forslagsstillerene, og potensielle leverandører foreslås følgende:.

1. Det etableres et eget skur for barnevognparkring i bakgården. Skuret føres opp i trykkimpregnerte liggende spiler med takpapp som tak. Og settes rett på asfalten uten grunnmur.
2. Skuret plasseres i bakgården utenfor 31 E mot det lavere lagerbygget som er del av Maridalsveien 169. Det plasseres slik at det fortsatt skal være god adgang til oppgang 31 E, utgangen mot Maridalsveien og å snu med bil. Styret har har dialog med naboen, som har gitt tillatelse til at bygget plasseres helt inntil grensa. Styret vil sjekke opp med kommunen om tiltaket er søknadspliktig ettersom det ligger tett på nabogrensa.
3. Styret har hentet inn et prisestimat for en snekker som estimerer at det vil koste inntil 130.000 ink mva på å etablere en barnevognparkering slik det er beskrevet over.

Styret har sett på hvordan sammenlignbare borettslag håndterer barnevognparkering og foreslår at skruet kun brukes til parkering av barnevogner og hjelpemidler som rullestoler, rullatorer etc.

> **Forslag til vedtak:**
> Det etableres barnevognparkering i bakgården i form av et tilbygg/ skur på inntil 3x6 meter som plasseres mot bakbygget (lageret til joker) til Maridalsveien 169. Skuret skal være låst og kun benyttes til barnevognparkering eller parkering av hjelpemidler som rullestoler, rullatorer etc. Beboere som har behov for å benytte skruet sender en søknad til styret. Skuret skal ikke benyttes som sykkelparkering. Styret får mandat til å bruke inntil 130.000 kr ink mva på tiltaket. Styret kan gjøre mindre tilpasninger på forslaget dersom det blir nødvendig.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fjerne næringsrenovasjon fra bakgården

Fremmet av: Hanna Gulbrandsen

Ønsker også å melde inn til generalforsamlingen om å få fjernet Tiffany's sine søppelkasser fra bakgården.

Styrets innstilling
Styret er positiv til at man ser på andre løsninger for hvor vi har næringslokalene sine avfallsbeholdere. Vi har i dag 2 delte beholdere for næringsavfall som hentes 2 ganger pr uke som benyttes av alle leietagere utenom Tiffanys. Tiffanys har sin egen avfallsordning ettersom de produserer langt mer avfall enn de andre leietakerne.

Håndtering av næringsavfall i bakgården skaper noe støy både når dunkene fylles av leietakerne og når de hentes av renovatørene.

Bestemmelsene knyttet til håndtering av avfall er noe ulike mellom de ulike kontraktene.

Borettslaget eier noen meter av forthauet utenfor Bjølsen Legesentert sine lokaler ut mot Gjøvikgata. Styret har utredet om næringsrenovasjonen kan flyttes dit. Vi har hatt dialog med Oslo kommune sin veiledningstelefon og kartlagt at dette kan være et søknadspliktig tiltak. Det fremstår noe uklart, men vil bli håndtert av leverandøren av skapene.

Videre har vi gjennomført en befaring og hentet inn et tilbud på et egnet beholderskap fra Total AS. https://www.totalholding.no/produktkategori/beholderskap/ Styret mener at disse beholderskapene er godt egnet til formålet.

Etableringen av beholderskap vil ha en kostnad på inntil 140.000 ink mva dersom man skal etablere beholderskap for inntil 10 660 liters avfalldunker som i dag oppbevares i bakgården.

Kostnaden vil være noe lavere om man reduserer antall beholdere. Lengden på skapet vil bli inntil 10 meter.

9 av disse dunkene er i dag knyttet til Tiffanys. Styret har startet dialog for å høre om det kan være aktuelt å redusere antall beholdere, og har en konstruktiv dialog med Tiffanys om dette.

Det er ingen bestemmelser i kontrakten som gjør at hele kostnaden til å etablere slik infrastruktur skal dekkes av leietaker. Styret har imidlertid dialog med leietaker for å kartlegge om de er villige til å dekke noe av kostnaden.

Se vedlagt bilde for forslag til plassering

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal jobbe for at det etableres nye skap for næringsrenovasjon på borettslagets eiendom utenfor Bjølsen Legesenter ut mot Gjøvikgata. Slik at alle beholdere for næringsrenovasjon flyttes ut av bakgården. Tiltaket har en estimert kostnad på inntil 140.000 kr ink mva for borettsalget.. Det taes forbehold om at tiltaket kan være søknadspliktig, eller at kommunen (naboeiendommen) kan ha innsigelser mot etableringen. Styret kan gjøre tilpasninger av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig for at det kan gjennomføres.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Etablere viderekobling til Oslo Brann og redningsetat for samtlige av bygget sine brannvarslingsanlegg

Styrets innstilling
I forbindelse med etablering av nytt brannvarslingsanlegg i 29 A og B har styret vurdert om det skal etableres direkte alarmtilkobling til 110 sentralen. Styret ser flere fordeler med dette knyttet til brannsikkerhet og håndtering av utløste alarmer. Samtidig har tiltaket en betydelig årlig driftskostnad og den enkelte andelshaver kan bli ilagt et gebyr fra Brannvesenet dersom man utløser alarmen ved en feil. Saken bringes derfor inn for generalforsamlingen. Brannvesenets sin tjeneste og vilkår er nærmere beskrevet her: https://www.oslo.kommune.no/brannvern-ildsted-og-feiing/alarmtilkobling-til-110-sentralen/

En direkte alarmtilkobling til 110-sentralen (Oslo brann- og redningsetat) sikrer at brannvesenet rykker ut umiddelbart når brannalarmen utløses.

Fordeler

- Bygget har et komplekst brannvarslingsanlegg med ulik anlegg i 29 og 31, samt at alle næringslokalene er knyttet til anlegget. Dette gjør det utfordrende å vite hvordan man skal håndtere en utløst alarm..
- Kortere responstid: Brannvesenet varsles automatisk og rykker ut umiddelbart uten at noen må ringe nødnummeret manuelt.
- Enklere håndtering av alarmer som går i næringslokaler utenom åpningstidene.
- Vi får en tydelig og lik rutine for han man skal gjøre ved utløste alarmer for hele bygget

Ulemper:

- Driftskostnad. Styret her hentet inn et tilbud på viderekobling. Det vil koste 152735 kr ink mva for boligdelen pr år. Dette vil dekkes over driftsbudsjettet til borettslaget. Tiltaket vil koste 45123 ink mva for næringsdelen pr år, og i de fleste leiekontraktene har vi bestemmelser som gjør at kostnaden vil dekkes av leietaker.
- Gebyr for uønsket utrykning. Oslo kommune har pr 2026 et gebyr for uønsket utrykning på 3119 kr ink mva. Det er brannvesenet som avgjør om dette ilegges.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget etablerer alarmtilkobling til 110-sentralen med en årlig driftskostnad på 152735 kr ink mva pr år for boligdelen og 45123 ink mva pr år for næringsdelen. Det tilkommer også et tilknytningsgebyr på 10456. Man inntar også følgende bestemmelse i punkt 12 av ordensreglene: Ved unødvendig utløst alarm vil den som utløste alarmen måtte betale Oslo kommune sitt gebyr for uønsket utrykning.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

9. Justering av husordensreglene

Styret har hatt en gjennomgang av husordensreglene og fremmet et par mindre forslag til justeringer, tydeligere inndeling og bedre lesbarhet.

I styrets innstilling finner du det nye forslaget husordensregler.

Endringer i punktet knyttet til brannsikkerhet følger i neste sak.

Dagens ordensregler

Revidert februar 2006, vedtatt 7. juni 2006

Revidert etter vedtak på ordinær generalforsamling 06.06.2007

Revidert med balkongreglement 22.05.2019

Sist endret på ordinær generalforsamling 18.05.2022

1. Beboerne må vise respekt for eiendommen og naboene. Utgangsdører og dører til vaskerom, kjeller og loft, skal være låst til enhver tid. Husk å rydde etter deg, spesielt ved bruk av vaskerom.
2. Støy og musikk skal ikke være sjenerende høyt. Slutt senest kl. 01.00 i helgene, og 21.00 i ukedagene. Ved spesielle anledninger skal nabovarsel henges på tavle ved inngangen i egen oppgang og tilstøtende oppganger senest 3 dager før. Alle typer arbeid som oppussing og lignende skal avsluttes senest kl. 21.00. Dersom du er plaget av støy fra naboer, ta det først opp med vedkommende før du eventuelt tar kontakt med styret.
3. Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir skal kastes i papirkontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner. Søppel skal ikke hensettes utenfor søppelkassene eller i borettslaget sine fellesarealer, dette anses som brudd på ordensreglene. Beboere som har behov for å oppbevare avfall i bakgården i forbindelse med oppussing i mer enn 24 timer, skal innhente tillatelse fra styret til dette. Avfallssekker skal ikke plasseres i bakgården eller på gaten utenfor blokken uten tillatelse fra styret.
4. Husdyr er tillatt, men må ikke være til sjenanse for beboerne. Bruk pose ved lufting i bakgården.
5. Det er ikke lov å sette eiendeler i korridorer, brannbalkonger og øvrige fellesareal.
6. Det er ikke tillatt å parkere bilen inne på gårdsplassen, unntatt for av og på lasting. Sykler, mopeder og motorsykler skal parkeres på anvist sted. Det finnes en sykkelkjeller i 29a.
7. Beboerne har selv plikt å vedlikeholde leiligheten, slik at borettslagets eiendom ikke forringes. Større endringer i leilighetene må forelegges styret for godkjenning. Skader på leilighet og borettslagets øvrige eiendom som skyldes mislighold og uaktsomhet, vil medføre erstatningsansvar for den/de ansvarlige.
8. Gårdens forsikring dekker ikke beboernes innbo og løsøre, tegn hjemforsikring!
9. Utgifter til oppvarming av sentralvarme og varmtvann er høye. Tenk energibesparing ved bruk av varme og varmtvann.
10. Balkongreglement
    Bruk av balkongene skal ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild på balkongene. Ved grilling skal gassgrill eller elektrisk grill benyttes. Balkongene i borettslaget henger over arealer der det ferdes mye mennesker. Blomsterkasser og lignende innretninger som henger utenfor gelenderet er ikke tillatt. Dersom du ønsker å monter balkongduk på rekkverket skal denne følge retningslinjene for farge, størrelse og montering fastsatt av Styret. Andelshaver må søke styret om godkjenning før det gjøres vesentlige endringer på balkongene. Dette omfatter, men avgrenses ikke til montering av skillevegger, eventuell endring av skillevegger, montering av markiser, parabolantenner og lignende større innretninger. Dette skal følge felles standarder for de ulike seksjonene av bygget. Flaggfester skal monteres i henhold til retningslinjer gitt av styret. Foreløpige retningslinjer for balkongduk 1. Balkongduken skal monteres på innsiden av rekkverket. 2. Fargen på balkongduken skal følge retningslinjene satt av styret.

Styrets innstilling

Ordensregler
Revidert februar 2006, vedtatt 7. juni 2006

Revidert etter vedtak på ordinær generalforsamling 06.06.2007

Revidert med balkongreglement 22.05.2019

Revidert på ordinær generalforsamling 18.05.2022

Sist endret på ordinær generalforsamling 01.06.2026

1) Generelt

Beboerne må vise respekt for eiendommen og naboene. Utgangsdører og dører til vaskerom, kjeller og loft, skal være låst til enhver tid. Husk å rydde etter deg, spesielt ved bruk av vaskerom.

2) Ro

Støy og musikk skal ikke være sjenerende høyt. Det skal være ro fra kl. 01.00 i helgene, og 21.00 i ukedagene. Ved spesielle anledninger skal nabovarsel henges på tavle ved inngangen i egen oppgang og tilstøtende oppganger senest 3 dager før.

Alle typer arbeid som oppussing og lignende skal avsluttes senest kl. 21.00. På søndager- og helligdager skal det ikke forekomme støyende arbeider.

Dersom du er plaget av støy fra naboer, ta det først opp med vedkommende før du eventuelt tar kontakt med styret.

3) Avfall

Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir skal kastes i papirkontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner.

Søppel skal ikke hensettes utenfor søppelkassene eller i borettslaget sine fellesarealer, dette anses som brudd på ordensreglene.

Beboere som har behov for å oppbevare avfall i bakgården i forbindelse med oppussing i mer enn 24 timer, skal innhente tillatelse fra styret til dette. Avfallssekker skal ikke plasseres i bakgården eller på gaten utenfor blokken uten tillatelse fra styret.

4) Husdyr

Husdyr er tillatt, men må ikke være til sjenanse for beboerne. Bruk pose ved lufting i bakgården.

5) Hensatte gjenstander

Det er ikke lov å sette eiendeler i korridorer, brannbalkonger og øvrige fellesareal.

6) Parkering

Det er ikke tillatt å parkere bilen inne på gårdsplassen, unntatt for av og på lasting. Sykler, mopeder og motorsykler skal parkeres på anvist sted. Det finnes en sykkelkjeller i 29a og 31C.

7) Bruk av fellesarealer

Alt fellesareal står til beboernes benyttelse, men bruken må ikke være til sjenanse for andre andelseiere.

Mating av fugler og lignende på borettslagets eiendom er ikke tillatt, da dette kan tiltrekke skadedyr samt bidra til generell tilgrisning av områder og bygninger.

8) Vedlikeholdsplikt

Beboerne har selv plikt å vedlikeholde leiligheten, slik at borettslagets eiendom ikke forringes. Større endringer i leilighetene må forelegges styret for godkjenning. Skader på leilighet og borettslagets øvrige eiendom som skyldes mislighold og uaktsomhet, vil medføre erstatningsansvar for den/de ansvarlige.

9) Forsikring

Gårdens forsikring dekker ikke beboernes innbo og løsøre. Styret oppfordrer til å tegne innboforsikring!

10) Energibesparing

Utgifter til oppvarming av sentralvarme og varmtvann er høye. Tenk energibesparing ved bruk av varme og varmtvann.

11) Balkongreglement

Bruk av balkongene skal ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser.

Det er ikke tillatt å bruke åpen ild på balkongene. Ved grilling skal gassgrill eller elektrisk grill benyttes.

Balkongene i borettslaget henger over arealer der det ferdes mye mennesker. Blomsterkasser og lignende innretninger som henger utenfor gelenderet er ikke tillatt.

Dersom du ønsker å montere balkongduk på rekkverket skal denne følge retningslinjene for farge, størrelse og montering fastsatt av Styret. Andelshaver må søke styret om godkjenning før det gjøres vesentlige endringer på balkongene. Dette omfatter, men avgrenses ikke til montering av skillevegger, eventuell endring av skillevegger, montering av markiser, parabolantenner og lignende større innretninger. Dette skal følge felles standarder for de ulike seksjonene av bygget.

Flaggfester skal monteres i henhold til retningslinjer gitt av styret. Foreløpige retningslinjer for balkongduk 1. Balkongduken skal monteres på innsiden av rekkverket. 2. Fargen på balkongduken skal følge retningslinjene satt av styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene endres i samsvar med styrets forslag
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Oppdatering av ordensreglene for å harmonisere punkter om brannvarsling

Ettersom vi har byttet til felles brannvarslinganelgg i 29 A og B så er enkelte bestemmelser i ordensreglene utdaterte. Styret har derfor revidert disse.

Gammel versjon av punktene om "KRAV TIL BRANNSIKKERHET I BENTSEBRUGATA 29/31 BRANNVARSLING" finnes i saken over.

Ny revidert versjon følger i styret innstilling.

Styrets innstilling
12) Brannsikkerhet

12.1) Brannvarslingsanlegg

Borettslaget har to ulike brannvarslingsanlegg: ett for oppgang 29A-B og ett for 31A-E. Alle andelseiere og eventuelle leietakere plikter å sette seg inn i gjeldende branninnstruks. Informasjon om dette finner du her: https://bentsebrugata.no/?page_id=1340

Gjelder kun 29A-B: anlegget har direktekobling til vektertjeneste. Dersom anlegget utløses ved en feil og vekterutrykning ikke avbestilles, kan styret viderefakturere kostanden til utrykningen til andelshaver eller den som utløste alarmen.

12.2) Røykdetektorer og slukkerutstyr

Alle leiligheter røykdetektor som er del av felles brannvarslingsanlegg. Disse er borettslagets eiendom. Det er strengt forbudt å demontere eller flytte, da dette skal gjøres av autoriserte teknikere. Ved brudd på reglene vil det påløpe utgifter som dekkes av andelseier.

Røykdetektorene er svært sensitive for byggestøv. Andelseiere som holder på med oppussingsarbeider plikter å dekke til egen røykdetektor mens arbeidet pågår, samt å påse at byggestøvet ikke påvirker eventuelle detektorer i fellesarealer. Tildekning skal fjernes etter endt arbeid. Detektorer må aldri forlates tildekket. Andelseier hefter for forsettlige skader som påføres brannvarslingssystemet. Alle feil og mangler på anlegget skal umiddelbart meldes til vaktmester eller til styret.

Alle leiligheter skal ha et brannslukningsapparat i forskrevet størrelse (pulver min. 6 liter, skum/vann min. 9 liter). Den må være av godkjent type, og plasseres lett tilgjengelig og godt synlig. Pulverapparater bør snus minst en gang pr kvartal slik at pulveret holder seg flytende. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten innehar brannslukningsapparat, samt å vite at den fungerer og hvordan den fungerer.

I kjeller og på loft er det håndslukkere. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor disse er. Styret er ansvarlig for vedlikehold.

I 29A-B er det brannslanger i korridoren. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor brannslanger er og hvordan de brukes. Styret er ansvarlig for testing og vedlikehold av slanger.

12.2) Rømningsveier og brannforebyggende tiltak

Trappeoppganger, korridorer og brannbalkonger fungerer som rømningsveier og skal være fri for blant annet barnevogner, sykler, skosstativ, hyller og andre eiendeler som hindrer fri vei. Det er andelshaver sitt ansvar å påse at det ikke hensettes ting. Vaktmester vil fjerne hensatte ting som vurderes å være i strid med dette punktet.

Det må ikke settes brannfarlig materialer/vesker, søppel, flasker eller liknende i trappeoppgangen.

Dør til leilighet skal være av type B 30 (merke ved hengslene), som skal være brannsikker i 30 minutter.

Brannbalkonger skal kun benyttes ved eventuell brann. Alt annet opphold er strengt ulovlig.

Av hensyn til brannsikkerhet oppfordres beboere til å gjennomgå sine egne boder med hensyn til å redusere mengden brennbart materialet. Av erfaring fyller det seg fort opp i bodene. Andelseier kan levere restavfall gratis til gjenbruksstasjon. Styret er i tillegg ansvarlig for å bestille container to ganger pr år for å fjerne diverse avfall.

> **Forslag til vedtak:**
> Ordensreglene endres i tråd med styrets innstilling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000,-

Styrets innstilling
Styret foreslår at nivået på honoraret er det samme som i fjor

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 290 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for styreperioden 2026/2027.

Ved godkjent valg av ekstern styreleder, må styrehonorar til ekstern styreleder vedtas.

Som følge av at styreleder som stiller til valg er ekstern, må generalforsamlingen fastsette honoraret til ekstern styreleder for den kommende styreperioden 2026/2027.

Styrets innstilling
Tom Andre Mygland har sendt styret følgende tilbud på å sitte som ekstern styreleder:

Jeg har vært styreleder i Borettslaget Bentsebrugata 29/31 siden juni 2017. Sommeren 2025 valgte jeg å flytte fra borettslaget siden jeg og min samboer har kjøpt oss hus. Jeg har god kunnskap om borettslaget og de pågående prosjektene som borettslaget har. Jeg er motivert for å fortsette arbeidet som styreleder, og tilbyr derfor å sitte som ekstern styreleder for den kommende perioden. Dette innebærer at jeg vil fortsette arbeidet som styreleder etter samme modell som vi har hatt de seneste årene.

Jeg skal avvikle pappapermisjon fra 1. september til 1. januar og i denne perioden vil jeg måtte ha fritak fra vervet.

Jeg har rådført meg med vår forretningsfører hos Obos om hva honorarer for eksterne styreledere pleier å ligge på. På bakgrunn av dette og min erfaring med arbeidet som styreleder i Borettslaget Bentsebrugata 29/31 tilbyr jeg å sitte som ekstern styreleder den neste styreperioden (foruten det 4 månedene jeg skal ha pappapermisjon) for et honorar på kr 150000,- (for 8 måneder av styreperioden)

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til ekstern styreleder for styreperioden 2026/2027 settes til kr 150000,- for 8 måneder av styreperioden. Honoraret til ekstern styreleder utbetales månedlig (i 8 måneder). Styreleder har fritak fra vervet under foreldrepermisjon.
>
> ✓ **Vedtatt. Saken ble behandlet etter at valg av tillitsvalgte ble gjennomført.**

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Andre Mygland

Følgende stilte til valg:
Tom Andre Mygland
Karin Maria Zerener

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mathias Esmark Tollefsen

Følgende stilte til valg:
Kristine Utne Stiberg
Mathias Esmark Tollefsen
Willa Wroldsen-Rolland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tina Kristoffersen
Willa Wroldsen-Rolland

Følgende stilte til valg:
Tina Kristoffersen
Willa Wroldsen-Rolland

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Ådne Loennechen Feiring
Willa Wroldsen-Rolland

Følgende stilte til valg:
Ådne Loennechen Feiring
Willa Wroldsen-Rolland

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Rossi, Ingela
Bentsebrugata 29a

0469 OSLO

Lutro, Hans-Petter
Linjeveien 31

1087 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950015070	95/23874

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	12. april 1995

Arbeidssted : 222/0014 Bentsebrugata 29A
Byggherre : Rossi, Ingela, Bentsebrugata 29a, 0469 OSLO
Arbeidets art: IGJENBYGGING AV DØRÅPNING BOLIG

FERDIGATTEST

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Bentsebrugata 29 A

85/446

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Arbeidet ansees utført
(jfr. Saksbehandlere nr. 10/87.
Oslo, den 7/3-1988.
B. Skarnes

Arbeidets art: Sammenslåing av leilighetene samt innredn. av

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
222	14		

Matr. nr.

Adresse: Bentsebrugata 29 A

Byggherre: Tone Raserud

Andvord.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Sanert 10/89 dato — sign.

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Byggetillatelse	Gravetillatelse
Byggetillatelse	
Byggetillatelse	Gravetillatelse

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
M D.J. nr. 00446
Mottatt 30 JAN. 1985

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako

Dato: 10092013

Saksnr: 200109789-10

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Bentsebrugata 29 A-B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

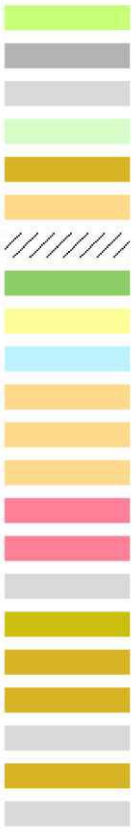


Plan- og bygningsetaten	Adresse: BENTSEBRUGATA 29A	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
Dato: 10.05.2019	Gnr/Bnr: 222/14	PlottID/Best.nr: 109683 / 86381254	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: svgr	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Deres ref.: 15861 / WM120 3000041 3002901	
Målestokk 1:1000		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Ekvidistanse 1m			
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.	Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	
Originalformat: A3			

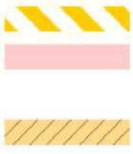


Plan- og bygningsetaten	Adresse: BENTSEBRUGATA 29A	PlottID/Best.nr: 109683 / 86381254	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Dato: 10.05.2019	Gnr/Bnr: 222/14	Deres ref.: 15861 / WM120 3000041 3002901	
Bruker: svgr	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Målestokk 1:1000			
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32			
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000		Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort)	
Originalformat: A3			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
76 - Felles underjordisk anlegg
77 - Annet fellesareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
120 - Forretning m.tilh.anlegg
140 - Bolig/forr./kontor
142 - Forr./kontor/industri
149 - Offentlig/allmennyttig
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



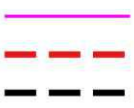
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
2012 - Fortau

664 - Spesialområde bevaring blandet

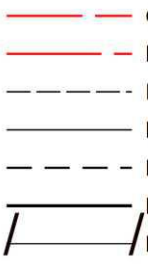
RbBevaringGrense



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



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



Grense for bebyggelse
Byggegrense
Regulert kjørefelt
Bygningens avgrensing i beb. plan
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oppheving av eiendomsgrense
Inn-/utkjøring

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PrivatMegleren Aksept
Akersbakken 39
0172 OSLO

Dato: 10.05.2019

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86381254
15861 / WM120_3000041_3002901

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Grutle, Svein

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 14

Vi viser til bestilling av 20190510 for BENTSEBRUGATA 29A.

GNR. 222 BNR. 14

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.05.1934.

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

1335 m²

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

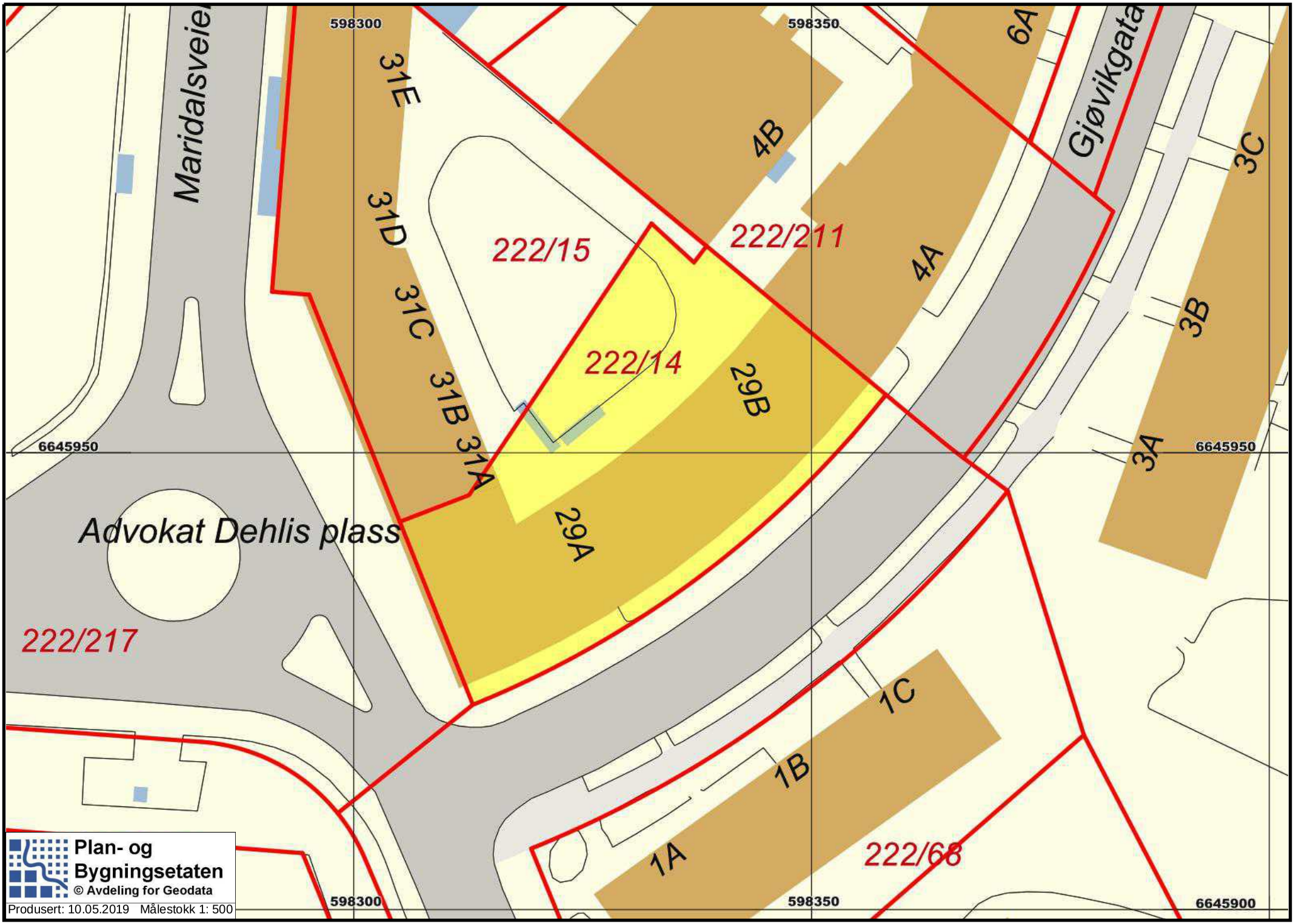
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598300
598350
6645950
6645900
Maridalsveien
Gjøvikgata
Advokat Dehlis plass
222/15
222/211
222/14
222/217
222/68
31E
31D
31C
31B
31A
29A
29B
4A
4B
6A
3A
3B
3C
1A
1B
1C
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.05.2019 Målestokk 1: 500

Bentsebrugata 29A

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 134 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.7 km
Nydalen Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

BARNEHAGER

Bjølsenparken barnehage (0-5 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Kongsberggata barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Maridalsveien	2 min
Coop Extra Bjølsen	3 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	11 min
Apotek 1 Sagene	4 min
Sandaker Vinmonopol	11 min

SPORT

Bjølsen skole	3 min
Bjølsenparken basketbane	5 min
SATS Sagene	7 min
Myrens Sportssenter	7 min

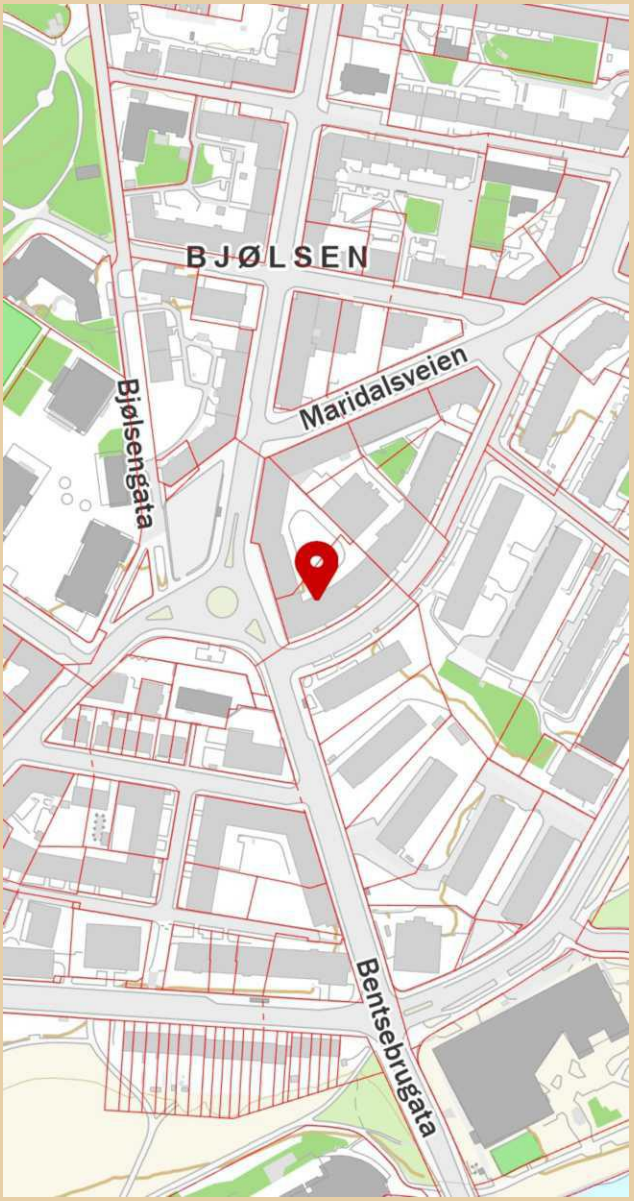
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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

Bentsebrugata 29A

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 134 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 ... 281 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.7 km
Nydalen Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

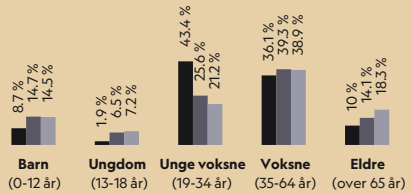
BARNEHAGER

Bjølsenparken barnehage (0-5 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Kongsberggata barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Maridalsveien	2 min
Coop Extra Bjølsen	3 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 60/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

SPORT

Bjølsen skole	3 min
Bjølsenparken basketbane	5 min
SATS Sagene	7 min
Myrens Sportssenter	7 min

«Bjølsen er en flott område i utvikling, mange hyggelige cafeer og mennesker. Mange freshe bygninger, mange gode turmuligheter, variert tilbud med div. forretninger»

— Sitat fra en lokalkjent

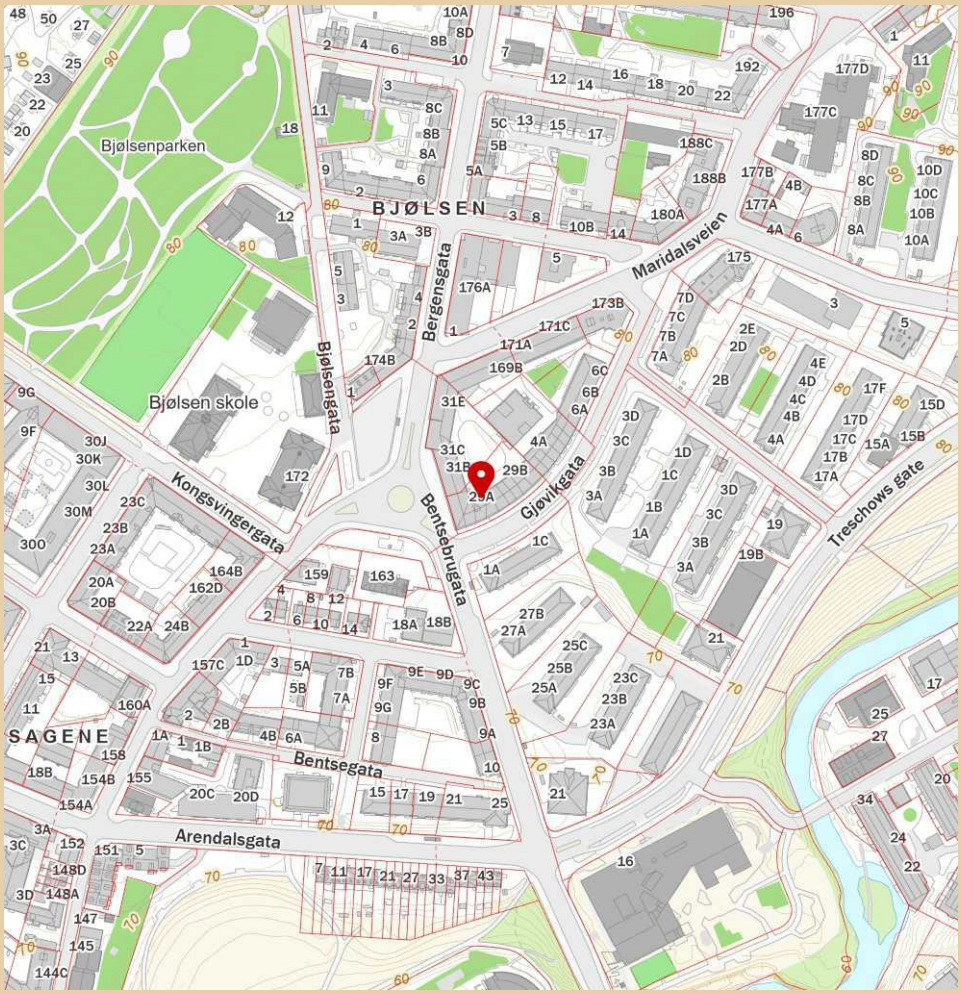
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Bentsebrugata 29A

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 134 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.7 km
Nydalen Linje 4, 5	17 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

BARNEHAGER

Bjølsenparken barnehage (0-5 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Kongsberggata barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Maridalsveien	2 min
Coop Extra Bjølsen	3 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	11 min
Apotek 1 Sagene	4 min
Sandaker Vinmonopol	11 min

SPORT

Bjølsen skole	3 min
Bjølsenparken basketbane	5 min
SATS Sagene	7 min
Myrens Sportssenter	7 min

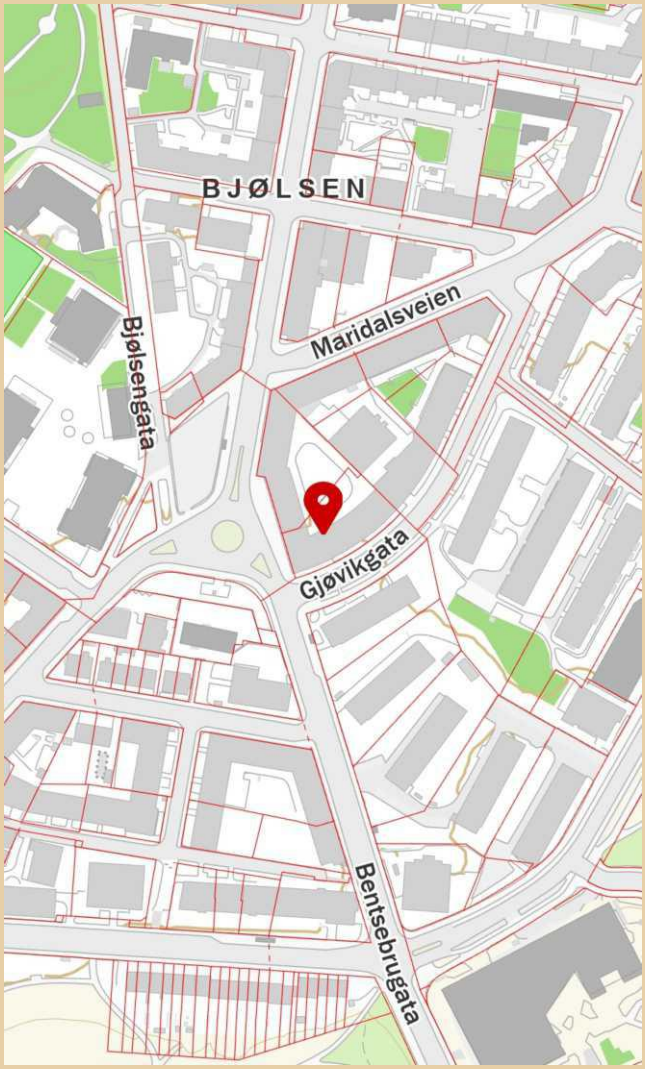
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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

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 29 A, 0469 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 14, andelsnr. 20 i BORETTSLAGET BENTSEBRUG 29/31 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260426

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
