Egenerklæring

Bentsebrugata 29 B, 0469 OSLO

12 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bentsebrugata 29 B	Bentsebrugata 29 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden september 2015

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, OBOS skadeforsikring

Informasjon om selger

Selger

Jaavall, Karoline Haakaas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på varmekabler. Sikringen til badet løser ut av og til, og gulvet kan bli unormalt varmt. Jeg har vært i kontakt med elektriker, som mente at en mulig årsak er at varmekablene er defekte, men årsaken er ikke endelig fastslått.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bytte av servant og installasjon av speilskqp og belysning.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av vinduer i forbindelse med bygging av balkong i regi av borettslaget.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Viking entreprenør

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

I forbindelse med regnvær informerte styret i borettslaget om at det hadde kommet inn vann i bomberommet i kjelleren i juni 2019.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se info om vann i bomberommet. Jeg har aldri observert vann i kjeller.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sikringen til badet løser ut av og til, og gulvet kan bli unormalt varmt. Jeg har vært i kontakt med elektriker, som mente at en mulig årsak er at varmekablene er defekte, men årsaken er ikke endelig fastslått.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av radiator i forbindelse med bygging av balkonger og skifte av vinduer

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Viking entreprenør

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53245058

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Karoline Haakaas Jaavall	**2026-10-12**

Identification

Karoline Haakaas Jaavall

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

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260290 . Vår ref.: 6099-1-113 Dato: 09.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bentsebrugt. 29/31 B/L
Organisasjonsnr:	953105667
Andelseier:	Jaavall, Karoline Haakaas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	113
Adresse:	Bentsebrugata 29 B, 0469 OSLO
Andelsnummer:	10
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.

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:	**Husbanken**
Lånenr.:	11452525
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,03%
Restsaldo	7 061 454,00
Innfrielsesdato:	01.04.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927028543
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	13 918 451,00
Innfrielsesdato:	30.08.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927080006
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	1 663 396,00
Innfrielsesdato:	30.09.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927114024
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	13 653 795,00
Innfrielsesdato:	30.10.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 717,43,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Baderomslånet	609,00	
Felleskostnader	1 447,81	
Balkonglånet	466,62	
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:	225,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 209,-
Annen formue:	7 907,-
Gjeld:	194 400,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11452525
Restsaldo:	33 248,90
Kapitalkostnader:	431,67
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927028543
Restsaldo:	84 017,41
Kapitalkostnader:	450,84
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927080006
Restsaldo:	7 838,98
Kapitalkostnader:	42,27
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927114024
Restsaldo:	64 349,20
Kapitalkostnader:	344,66
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 189 454,42,-, 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: 22 98 89 33.

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

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-6SNEE-FPSX8

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mars kl. 09:00 og lukker 8. mars kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6099

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Søknad om deling av leilighet 110 andelsnummer 8 til 2 andeler

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

Styreleder Tom Andre Mygland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Følgende andelsahver velges til protokollvitner:
Ingar Jacob Feiring - Leilighet 513 29 B
Ingvild Vadla Sørensen - Leilighet 3406 - 31 D

Forslag til vedtak

Ingar og Invild velges i tråd med styrets forslag.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Søknad om deling av leilighet 110 andelsnummer 8 til 2 andeler

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Informasjon fra styret:

Styret har fått en henvendelse fra andelseier Fitim Binaku som ønsker å dele leilighet 110 (andel nummer 8) til to separate andeler og leiligheter. Leiligheten ligger i 1. etg i 29 B. Styret har funnet dokumentasjon på at denne leiligheten leilighet ble slått fra 2 separate leiligheter i 1982.

Styret er positive til endringen så lenge disse premissene tas med i vedtaket:

-Andelshaver dekker alle kostnader knyttet til prosess og administrativt arbeid knyttet til sammenslåingen. Dette omfatter også gjennomføringen av denne generalforsamlingen.

-Fordelingsnøkkelen endres ikke.

-Dagens felleskostnader/brøk deles på gammel og ny leilighet. Begge andelene skal i tillegg betale for internett, dugnadsbidrag og balkong.

-Innskuddet kr. 19 400,- må deles på disse 2 leilighetene.

-Ny andel må betale inn kr 100,- i andelskapital.

-Dagens fellesgjeld deles på de 2 leilighetene på samme måte som felleskostnadene blir delt.

- Andelseier må sørge for eventuelle offentligrettslige godkjennelser.

- kostnadene forbundet med formalia som utføres av OBOS dekkes av andelseier/ tiltakshaver.

-Andre eventuelle kostnader forbundet med etablering av en ekstra dør, ringeklokke, boder, bad m.m. belastes andelseieren.

Endringer i leiligheten betales i sin helhet av eier av leiligheten.

Generalforsamlingen bes stemme over følgende:

1) Leilighet nr. 110 med andelsnummer 8 omgjøres til to bruksenheter tilnærmet mest mulig like hverandre. Arbeidet utføres av profesjonelle håndverkere som plikter å følge gjeldende byggeforskrifter.

Omgjøringen skjer slik at det opprettes en ny andel i borettslaget. Den nye andelen utstedes med de samme rettigheter og forpliktelser som er knyttet til andre andeler. Dette blir andel nr 162 pålydende kr 100, og andelskapitalen blir oppskrevet med kr 100. Det fastsettes således ingen over- eller underkurs. Felleskostnadene for hver måned skal deles likt på gammel og ny andel slik at inntektene til borettslaget ikke blir lavere. Felleskostnadene for leilighet 110 andelsnummer 8 er for tiden kr 4 304 pr mnd. Andelene er ansvarlig for en forholdsmessig andel av borettslagets fellesgjeld. Den utgjør for leilighet 110 andelsnummer 8 pr 01.02.2025 kr 387 215. Dagens fellesgjeld deles mellom to andeler på en slik måte at fordelingsnøkkelen for fellesutgifter ikke endres.»

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til at leilighet 110 andel 8 dels i 2 separate andeler i tråd med saksfremlegget,

Forslag til vedtak

Deling av leilighet 110 andelsnummer 8 vedtas i henhold til saksfremstillingen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.03.25
Selskapsnummer: 6099 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Tom Andre Mygland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ingar og Invild velges i tråd med styrets forslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Søknad om deling av leilighet 110 andelsnummer 8 til 2 andeler

Deling av leilighet 110 andelsnummer 8 vedtas i henhold til saksfremstillingen

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

Organisasjonsnummer: 953105667
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mars kl. 09:00 til 8. mars kl. 23:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

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:**
> Styreleder Tom Andre Mygland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Følgende andelsahver velges til protokollvitner:
Ingar Jacob Feiring - Leilighet 513 29 B
Ingvild Vadla Sørensen - Leilighet 3406 - 31 D

> **Forslag til vedtak:**
> Ingar og Invild velges i tråd med styrets forslag.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **45**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Søknad om deling av leilighet 110 andelsnummer 8 til 2 andeler

Informasjon fra styret:

Styret har fått en henvendelse fra andelseier Fitim Binaku som ønsker å dele leilighet 110 (andel nummer 8) til to separate andeler og leiligheter. Leiligheten ligger i 1. etg i 29 B. Styret har funnet dokumentasjon på at denne leiligheten leilighet ble slått fra 2 separate leiligheter i 1982.

Styret er positive til endringen så lenge disse premissene tas med i vedtaket:

-Andelshaver dekker alle kostnader knyttet til prosess og administrativt arbeid knyttet til sammenslåingen. Dette omfatter også gjennomføringen av denne generalforsamlingen.

-Fordelingsnøkkelen endres ikke.

-Dagens felleskostnader/brøk deles på gammel og ny leilighet. Begge andelene skal i tillegg betale for internett, dugnadsbidrag og balkong.

-Innskuddet kr. 19 400,- må deles på disse 2 leilighetene.

-Ny andel må betale inn kr 100,- i andelskapital.

-Dagens fellesgjeld deles på de 2 leilighetene på samme måte som felleskostnadene blir delt.

- Andelseier må sørge for eventuelle offentligrettslige godkjennelser.

- kostnadene forbundet med formalia som utføres av OBOS dekkes av andelseier/ tiltakshaver.

-Andre eventuelle kostnader forbundet med etablering av en ekstra dør, ringeklokke, boder, bad m.m. belastes andelseieren.

Endringer i leiligheten betales i sin helhet av eier av leiligheten.

Generalforsamlingen bes stemme over følgende:

1) Leilighet nr. 110 med andelsnummer 8 omgjøres til to bruksenheter tilnærmet mest mulig like hverandre. Arbeidet utføres av profesjonelle håndverkere som plikter å følge gjeldende byggeforskrifter.

Omgjøringen skjer slik at det opprettes en ny andel i borettslaget. Den nye andelen utstedes med de samme rettigheter og forpliktelser som er knyttet til andre andeler. Dette blir andel nr 162 pålydende kr 100, og andelskapitalen blir oppskrevet med kr 100. Det fastsettes således ingen over- eller underkurs. Felleskostnadene for hver måned skal deles likt på gammel og ny andel slik at inntektene til borettslaget ikke blir lavere. Felleskostnadene for leilighet 110 andelsnummer 8 er for tiden kr 4 304 pr mnd. Andelene er ansvarlig for en forholdsmessig andel av borettslagets fellesgjeld. Den utgjør for leilighet 110 andelsnummer 8 pr 01.02.2025 kr 387 215. Dagens fellesgjeld deles mellom to andeler på en slik måte at fordelingsnøkkelen for fellesutgifter ikke endres.»

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til at leilighet 110 andel 8 dels i 2 separate andeler i tråd med saksfremlegget,

> **Forslag til vedtak:**
> Deling av leilighet 110 andelsnummer 8 vedtas i henhold til saksfremstillingen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **47**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Møteleder: Tom Andre Mygland/s/
Protokollvitne: Ingar Jacob Feiring/s/
Protokollvitne: Ingvild Vadla Sørensen/s/

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.

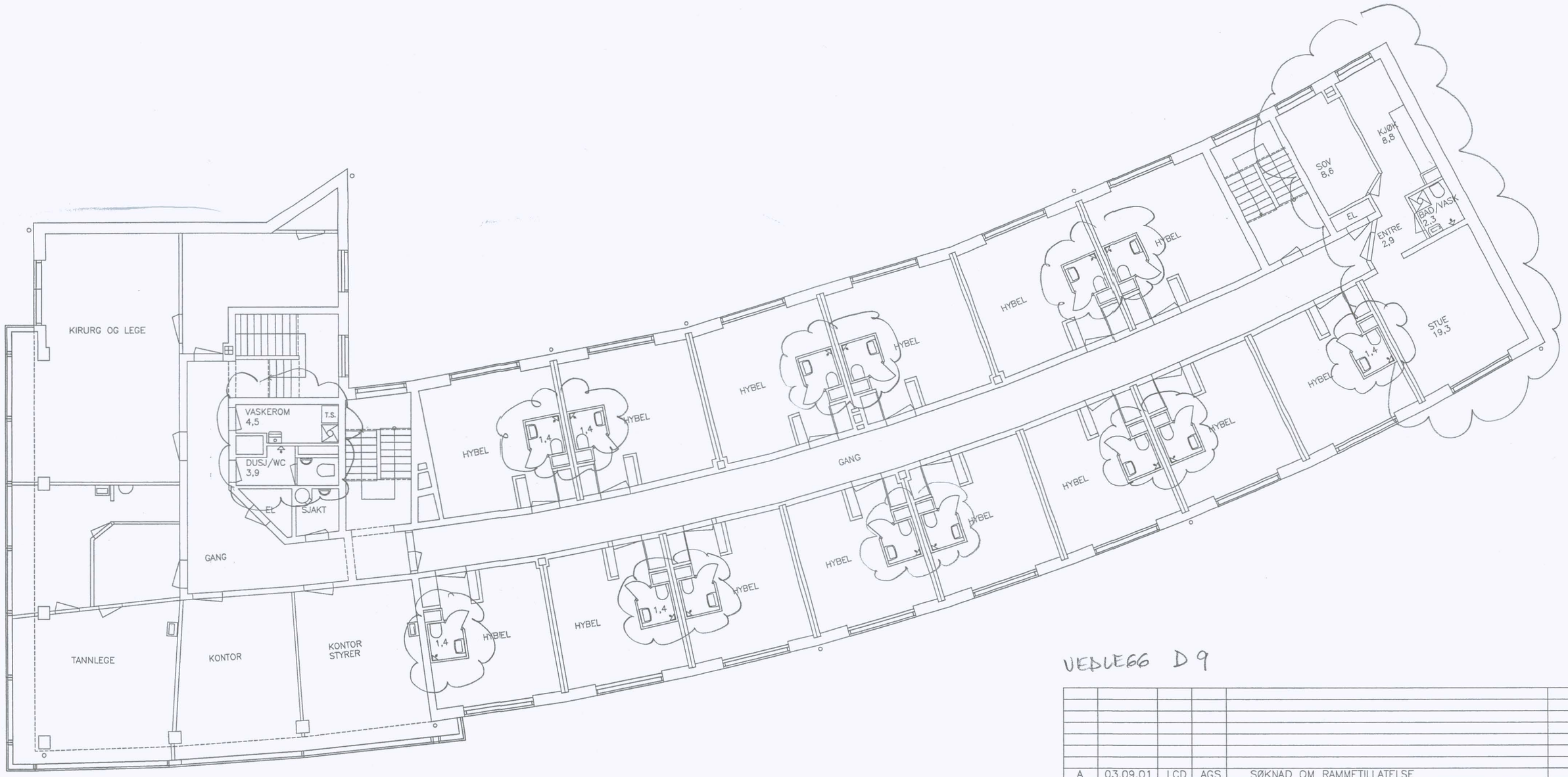
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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.



VEDLEGG D 9

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.	Korreksjon	Godkj.
A	03.09.01	LCD	AGS	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	

Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS

SAGVEIEN 23B
0458 OSLO

TLF: 22 38 25 52
FAX: 22 37 56 09

Borettslaget Bentsebrugaten 29/31

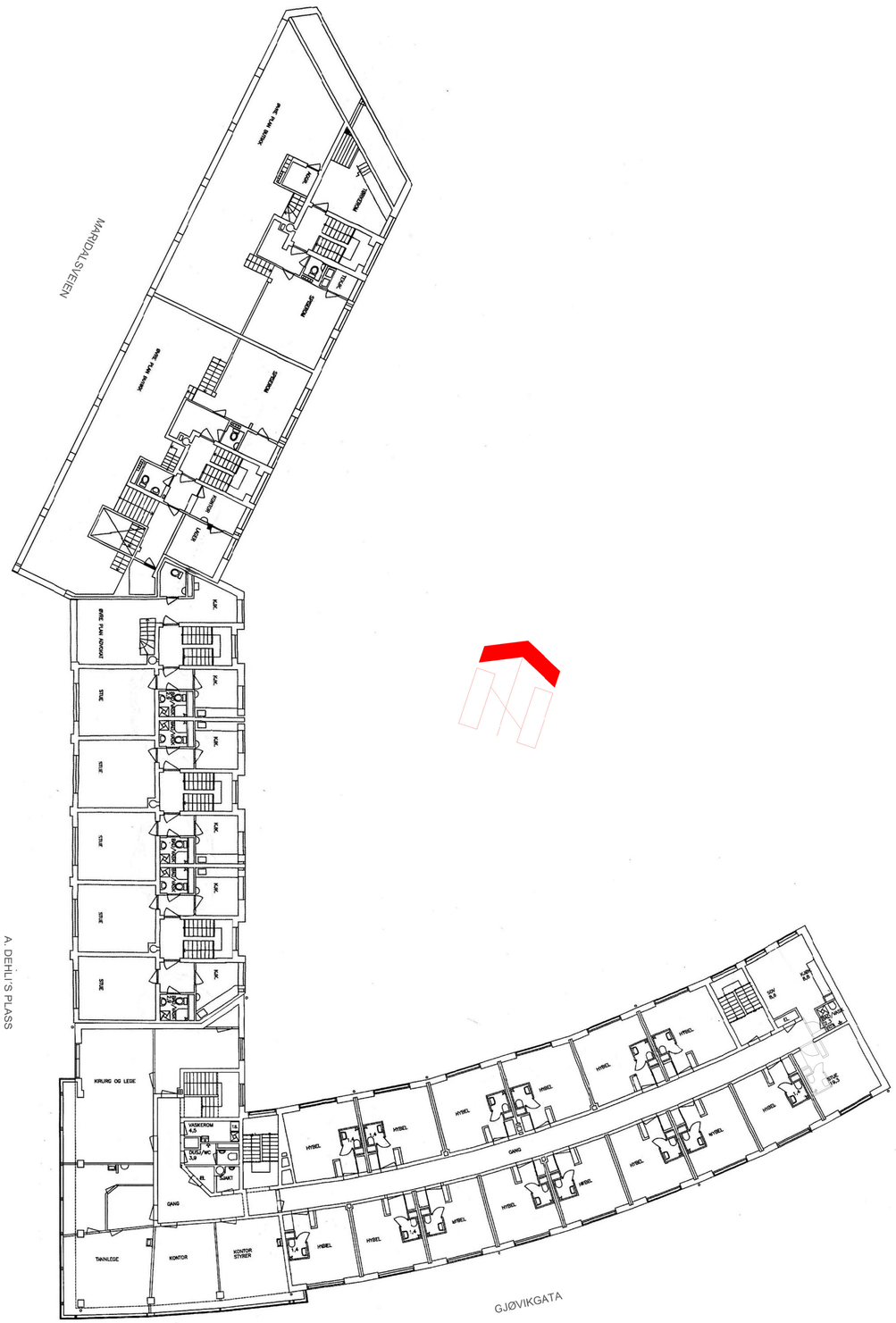
BENTSEBRUGATEN 29
REHABILITERING AV VÅTROM

1

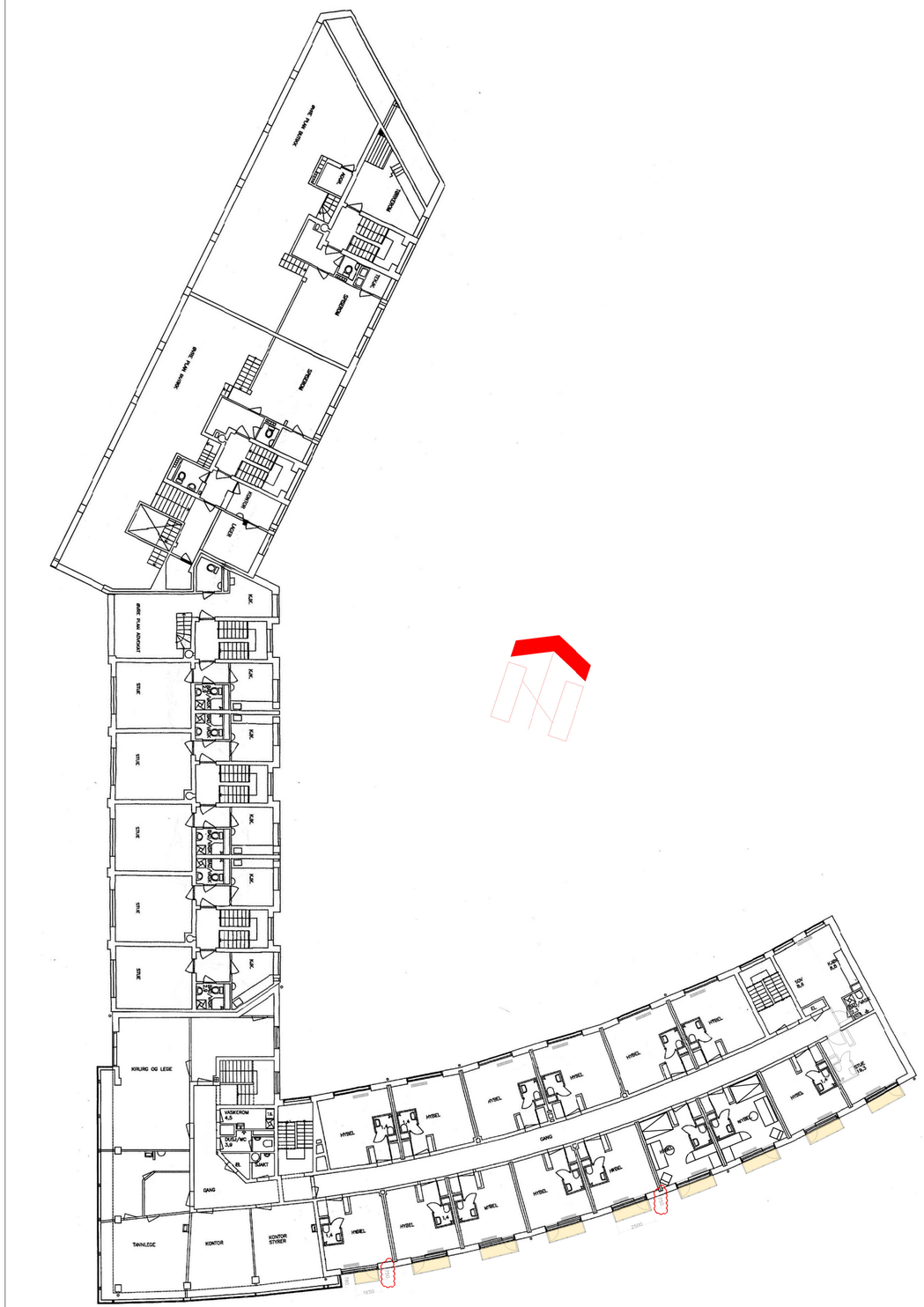
PLAN 1. ETG. SOM OMBYGGET

Tegn:	Sign:	Fil nr.:	Prosjekt nr.:	Dato:	Mål:	Tegn. nr.:	Rev:
LCD/AGS	AGS		0106	27.08.01	1:100	0106-31	A

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.



PLAN 1. ETASJE EKSISTERENDE



PLAN 1. ETASJE MED BALKONGER

SAK :

NYE BALKONGER

BENSTEBRUGATA 29/31

G.NR.: 222 B.NR: 14/15

TEGNINGSTITTEL :

PLAN 1. ETASJE
EKSISTERENDE OG
NY PLAN 1. ETASJE MED
BALKONGER

TEGN. NR. : **A-100**

DATO :
06.11.2017

MÅL :
1: 250 (A–2)

KONTROLLERT AV :
PS

SIGN.: EN

REV. : **B**

AMDAHL STRØM CAPPELEN Arkitekter

AMDAHL STRØM & CAPPELEN ARKITEKTER AS
BYGDØY ALLÉ 5, 0257 OSLO
TLF.: 22 55 88 11 FAX : 22 55 83 41
E-POST : ASC@ASC-ARKITEKTER.NO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Enøk Engineering AS v/ Kåre Hag
Postboks 184 Leirdal
1011 OSLO

Dato: 24 OKT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200500739-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENTSEBRUGATA 29/31	Eiendom:	222/14
Tiltakshaver:	Bentsebrugata 29/31 v/ Trond Arne Ausland	Adresse:	Bentsebrugata 31E, 0469 OSLO
Søker:	Enøk Engineering AS v/ Kåre Hag	Adresse:	Postboks 184 Leirdal, 1011 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BENTSEBRUGATA 29/31

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

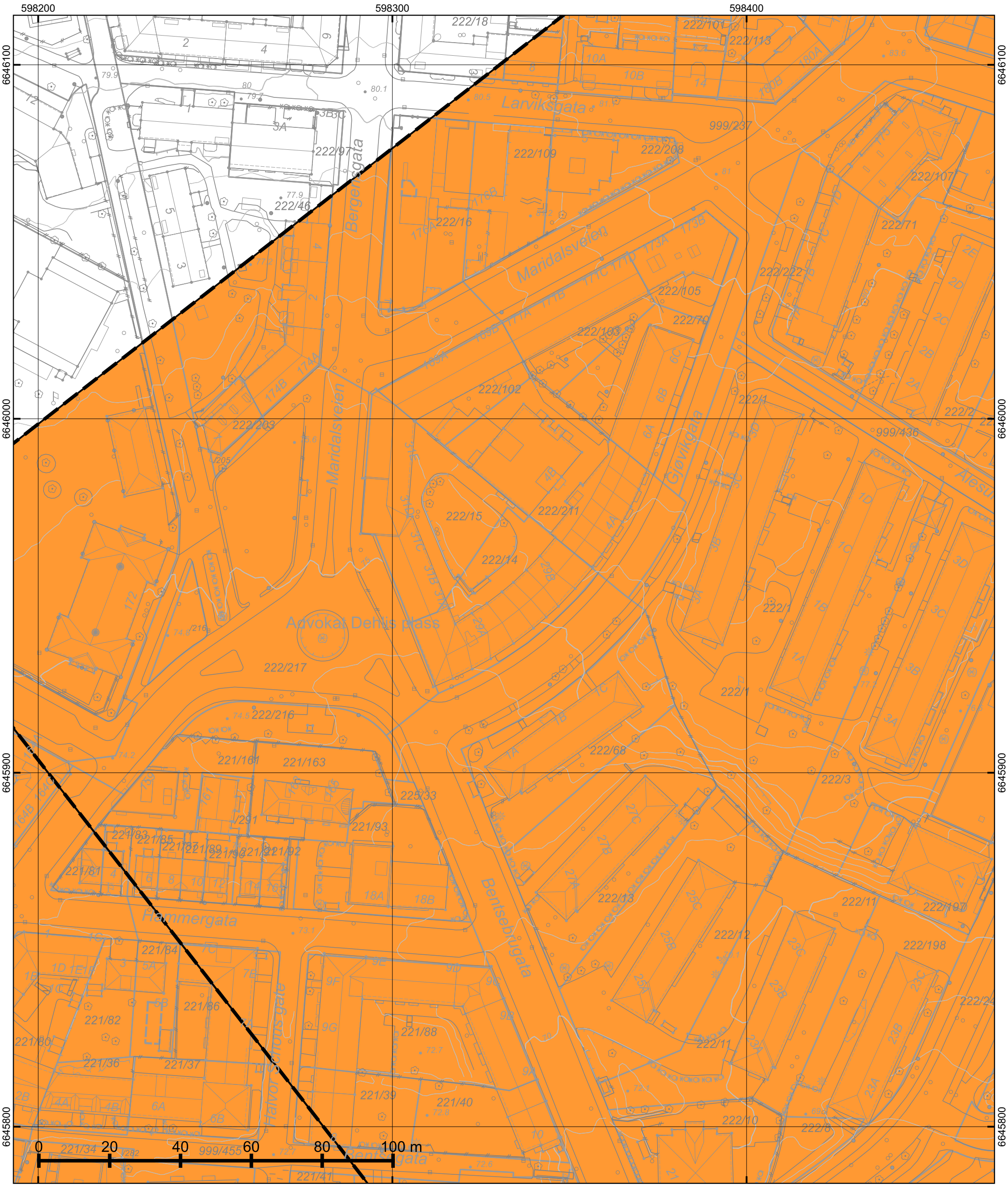
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:
Bentsebrugata 29/31 v/ Trond Arne Ausland, Bentsebrugata 31E, 0469, OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163994/ 86541255
Adresse: Bentsebrugata 29
Gnr/Bnr: 222/14
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

598200 598300 598400

6646100 6646000 6645900 6645800

Gr. for beb.
Gr. for underjordisk garasje
Felles areal-lek/opphold/avkjørsel S-2358,11.10.78 se reg.best.
Kvartal 5 Byggeområde for boliger U maks=1.05 S-2358, 11.10.78 Se reg.best.
Esist.bebyg. som inngår i planen
Felles areal-lek/opphold S-2358,11.10.78
Gang-/sykkelvei Vedt.11.4.88(S-2358)
Trafikkområde -torg Vedt.11.4.88(S-2358)
Fortau S-2358,11.10.78
Bergensgata
Felles avkjørsel S-2358
Felles areal-lek/opphold S-2358,11.10.78 se reg.best.
Byggeomr.for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Se reg.best. S-2937
Felles areal (parkering) 18 p.pl + 20 under terr. 374/68 (S-1193)
Lekeplass 374/68 (S-1193)
Felles areal (parkering) 15 p.pl. 374/68 (S-1193)
Forsamlings-lokale under terreng
Maridalsveien
S-173GO, 4.6.42, N.B.II
Vedt.10.3.61(S-173GO)
Fortau S-2358, 11.10.78
Fortau S-2358, 11.10.78
Lakkegata
Gjøvikgata
Rentsebrugata
Hammergata
Hammersborg gate
Aslakveien
Holdeplass
Bokbuss
Taxi
Offentlig trafikkomr. (parkering) S-3541, 26.6.96 se reg.best.
Gang-/sykkelvei S-3541, 26.6.96
S-3541, 26.6.96
Fortau S-3541, 26.6.96
Annet veiareal S-3541
Friområde S-3541, 26.6.96 se reg.best.
Fortau S-4374
Maks.ges.f.møneh. k 88.01
Byggeområde for bolig, forretning/ kontor Maks T-BRA=700m² S-4164, 22.6.05 se reg.best.
Spesialområde bevaring (bolig, forretning, kontor) S-4164, 22.6.05 se reg.best.
Byggeområde for forretning og kontor U maks. 0.7 S-2811, 29.10.85 se reg.best.
Byggeområde for boliger U 0,7 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.9 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
MIDL. FORBUD MOT TILTAK VÅR REF. 202301170
Park
Byggegrense
Vedt.10.3.61(S-173GO)
S-173GO, 4.6.42, N.B.II
Fortau 617/64 (S-7171)
Sak 140/79 (S-906)
S-2255
S-2358
S-3124, 20.9.89 se reg.best.
S-3541, 26.6.96
S-4374
S-4164, 22.6.05
S-2811, 29.10.85
S-2937, 1.10.87
S-2937, 29.9.66

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163994/ 86541255
Adresse: Bentsebrugata 29
Gnr/Bnr: 222/14
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

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

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense

- RpSikringSone

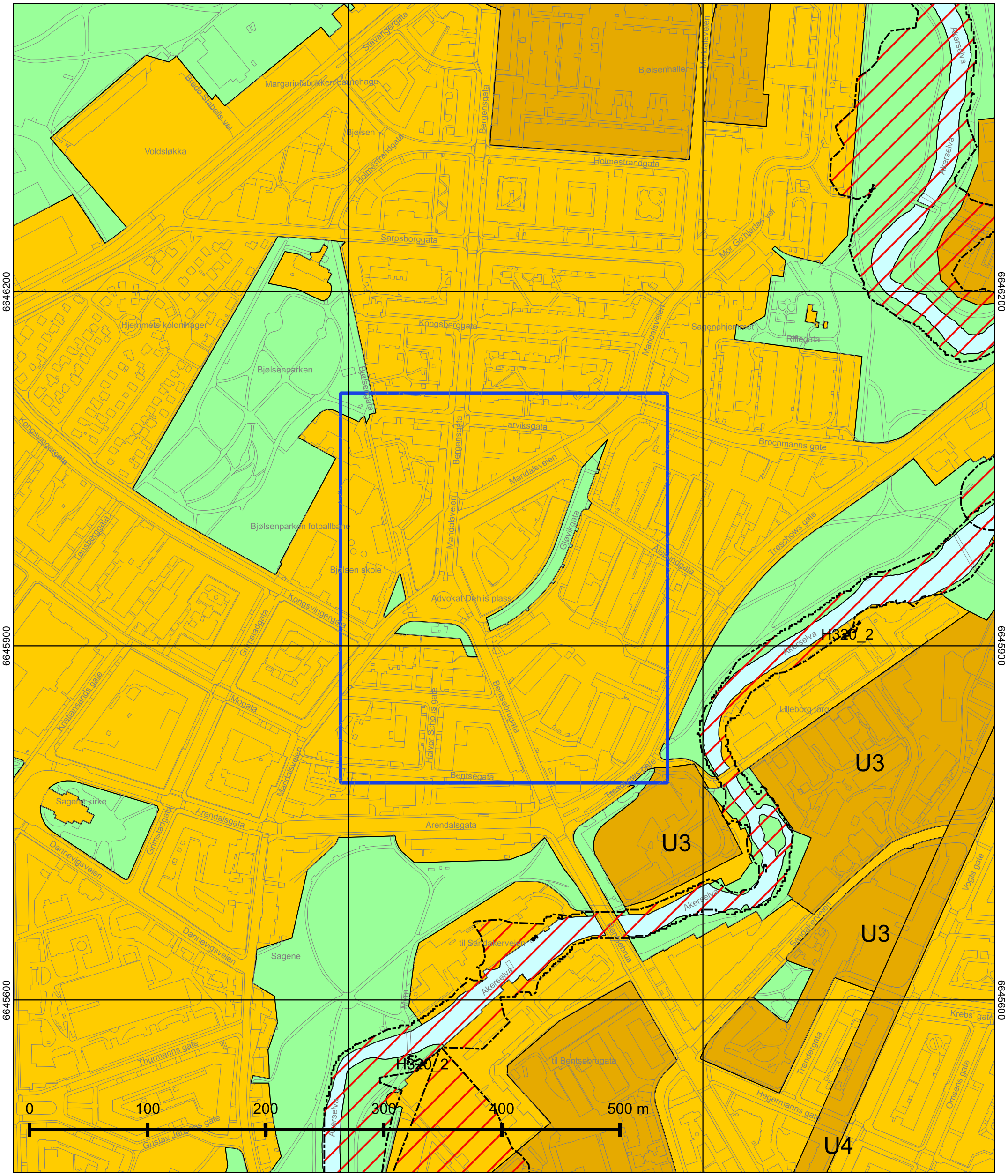
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 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)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163994/86541255
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Bentsebrugata 29 B
0469 OSLO
Gnr./Bnr.: 222/14
Oslo kommune

Rapportdato: 20.10.2026
Befaringsdato: 13.10.2026
Referansenummer: 15086822

Areal

Leilighet
Bruksareal: 23 m² (BRA-i: 20 m²)

Totalt bruksareal: 23 m² (BRA-i: 20 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Pål Einar Sommeling
98695172

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.10.2026
Referansenummer	15086822
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0290
Hjemmelshaver/selger	Karoline Haakaas Jaavall
Bygningssakkyndig inspektør	Pål Einar Sommeling
Tilstede på befaringen	Karoline Haakaas Jaavall
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	20.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Bentsebrugata 29 B
Postnummer/sted	0469 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	222/14
Andelsnr.	10
Borettslag / Sameie	Borettslaget Bentsebrugaten 29/31
Tomt	Eiet tomt: 1 334,7 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1939		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet i Borettslaget Bentsebrugaten 29/31 på Sagene/Bjølsen rode i Oslo kommune. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med portrom inn til bakgård med bl.a plenarealer, diverse beplantning, sittegrupper og sykkelparkering samt steinbelagte gangbaner.

Byggemåte
Boligblokken ble oppført i 1939 (GAB-register). Gulvflater i kjeller av mur og etasjeskillere av mur/tre. Yttervegger og bærende konstruksjoner av murkonstruksjon, utvendige fasader består av teglstein og pussede samt malte overflater. Takkonstruksjon av tre i vinklet saltaks form utvendig tekket med takstein, ikke besiktiget. Det finnes muligheter for parkering i tilliggende gater, med beboerbevis.

Oppvarming
Leiligheten har oppvarming med radiator med varmtvann fra felles fyringsanlegg.

Boligen inneholder
Leilighet i boligblokkens første etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entre, baderom, kjøkken, spisestue/stue og alkove. Gulvflater med malt parkett. Malte overflater på vegger. Malte overflater i himlinger. Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter. Flislagt baderom. Utgang fra spisestue/stue til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Annet	9	
Kjøkken - Kjøkken		Innredning	10	
Andre rom		Innerdører	10	
		Ventilasjon	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	20			20	2
	Entre, baderom, kjøkken, spisestue/stue og alkove.				Balkong.
Bod		3		3	
		Kjellerbod (merket nr: 113).			
SUM	20	3		23	2
	Total bruksareal: 23 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder i leiligheten er på tilfeldige steder oppmålt til: 2,65 - 2,66 meter. Baderom 2,20 meter.

Leiligheten disponerer 1 bod i fellesarealer i kjeller (merket nr: 113). Kjellerbod blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Balkong blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal). Til informasjon angis arealer for eksternt areal og balkong og terrasseareal i arealoversikt, kun i hele kvadratmeter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt og signert. Datert: 12.10.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ferdigattest er fremvist.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Bildedokumentasjon og dokumentasjon fra boligperm er fremvist.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Bildedokumentasjon og dokumentasjon fra boligperm er fremvist.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringstidspunkt.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Samsvarserklæringer. Datert: 2019 og 2021. Gjelder vedlikehold.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra 2002/03, utbedret i regi av borettslag. Flislagt gulv med varme (varmekabel har en uavklart feil) og flislagte vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Speilskap samt belysning på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med ett-greps armatur med hånddusj samt stang for forheng. Avtrekksventil i himling. Platekledning i himling. Delvis synlige vannrør av typen fleksi fra veggpunkter for rør i rør system, i innredning. Avløpsrør av typen pvc Fordelerskap for rør i rør system er plassert bak inspeksjonsluke, i innkassing mellom baderom og entre.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Fordelerskap og fordelerstammer

TG 2	Overflater vegger	Det observeres riss/sprekker i flisfuger i dusjhjørne. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Overflater gulv	Det er registrert større felter med bom i gulvfliser (tegn til hulrom). Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Fallforhold rundt sluk	Fallforhold er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Alder på våtrommet (tettesjikt) og sluk tilsier aktsomhet med henhold til at tetthet ikke kan garanteres med hensyn til fuktgjennomgang i våtrommets membransjikt (overgang membran/slukmansjett og klemring). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Annet	Det opplyses at varmekabel har et uavklart problem. Henviser til egenerklæring.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtsonens tilstøtende vegger består av kjøkkeninnredning og murkonstruksjon mot nabo er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk Baderom.

Kjøkken - Kjøkken

Gulvflater med malt parkett. Malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter, overskap med belysning under og ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Laminert benkeplate med skyllekum og oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser over benkeplate og dobbel stikkontakt i lysarmatur. Frittstående 50 cm komfyr, er plassert i nisje. Innebygget 45 cm oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Malt overflate i himling. Delvis synlige vannrør av typen fleksi, kobber og typen rør i rør system, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc. Radiator er montert på vegg, under vinduer.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon	
TG 2	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen fleksi, kobber og typen rør i rør system. Delvis synlig på baderom, i innkassing mellom baderom og entre samt i kjøkkeninnredning. Fordelerskap for rør i rør system er plassert bak inspeksjonsluke i innkassing. Avløpsrør av typen pvc. Stoppekraner er plassert i fordelerskap. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i leiligheten. Felles varmtvann. Radiator med varmtvann fra felles fyringsanlegg. Leiligheten har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra baderom samt fra kjøkken. Røykvarsler tilkoblet sentralt brannvarslingsanlegg er montert i himling.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater med malt parkett. Malte overflater på vegger. Malte overflater i himlinger. Innerdør har glatt dørblad. Utgang fra spisestue/stue til balkong. Ventilasjon er basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon samt mekanisk avtrekk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv	
TG 2	Innerdører	Innerdør bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 retninger i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1.etasje. Følgende rom er målt: Kjøkken og spisestue/stue.	
TG 1	1.etasje. Følgende rom er målt: Kjøkken og spisestue/stue.	Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Kjøkken 4 mm. Spisestue/stue 3 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger og bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner, utvendige fasader består av teglstein samt pussede og malte overflater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

Vinduer og ytterdører

Vinduer fra 2018 med trerammer har 2 lags glass. Balkongdør fra 2018 med trerammer har 3 lags glass. Entredør av typen trefiber har brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB samt kikkehull og sikkerhetslås.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra spisestue/stue til balkong på 2 m2. Gulvflater av betong, belagt med treheller. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde ble på befaringstidspunkt målt til 1,08 meter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier informerer om at sikringer tidvis løses ut. Dette skjer som regel med sikringene som går til varmekabel på baderom. Konsekvens er at forholdet kan tyde på overbelastning eller en underliggende feil i det elektriske anlegget. Den nøyaktige årsaken er ikke kjent og bør undersøkes av en kvalifisert fagperson.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringer er plassert i hovedtavle (bak dør) i felles trappeoppgang. Sikringer av typen automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98695172