

Bentsebrugata 29A



Velkommen til

Bentsebrugata 29A



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

BJØLSEN/SAGENE

Lys og delikat 1-R m/balkong - VV/fyring og bredbånd inkl. - Vinduer og kjøkken fra 2018 - Ingen forkjøpsrett - Sentralt

Prisantydning	3 300 000,-
Fellesgjeld	192 680,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 494 030,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 856,-
BRA-i	21 kvm
Totalt BRA	24 kvm
Etasje	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1939

Megler	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	i.kvamme@nordvikbolig.no




Sapiens



Kort fortalt

- Velkommen til Bentsebrugata 29A!

- Attraktiv og innbydende studioleilighet i byggets 1. etasje, sentralt beliggende på Sagene/Bjølsen. Her bor du urbant med enkel tilgang til alt av byens fasiliteter. Gangavstand til treningssenter, matbutikk, restauranter, apotek og kollektivtransport gjør hverdagen både praktisk og komfortabel.

- Fremtredene kvaliteter:
- Leiligheten oppleves som meget lys, arealeffektiv og tiltalende
- Praktisk hems
- Hyggelig syd-østvendt balkong (oppført i 2018)
- Stilrent kjøkken fra 2018
- Vinduer og balkongdør skiftet i 2018
- Ingen forkjøpsrett
- Varmtvann, fyring og bredbånd inkl. i felleskostnadene
- Tilhørende loftsbod
- Sykkelbod
- Gratis fellesvaskeri
- Lave kjøpsomkostninger, ingen dok. avgift
- Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet

Arealer og innhold

BRA-i:	21 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	24 kvm
TBA:	1 kvm

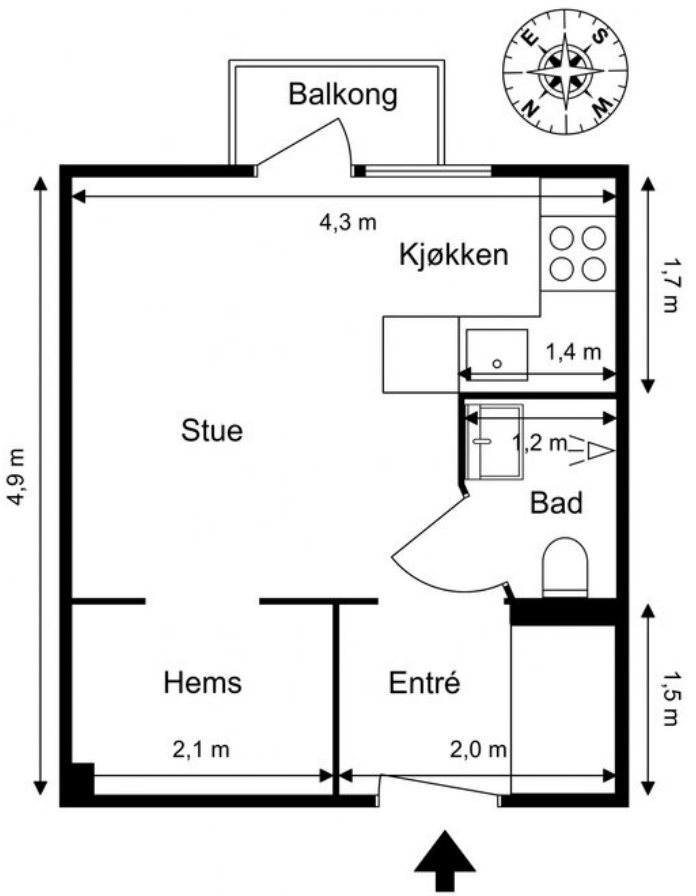
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 21 kvm. Entré, stue med hems, baderom og kjøkken.
Total BRA: 21 kvm.
TBA: 1 kvm. Balkong.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

BOLIGTAKSTMANNEN

Bentsebrugata 29A 0469 Oslo
1. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no




Sapiens










PEPPER
SALT
OLIVE OIL








MURAKAMI




Sapiens
HUMANS OF NEW YORK

















Informasjon

Bentsebrugata 29A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0092/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Bentsebrugata 29A, 0469 OSLO
Gnr 222, bnr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 3 i Bentsebrug 29/31 Borettslaget, org.nr. 953105667

Selger
Sandra Halleraker

Kjøpesum og omkostninger
3 300 000,- (Prisantydning)
192 680,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 492 680,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 494 030,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 503 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 21 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 24 kvm
TBA: 1 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 21 kvm. Entré, stue med hems, baderom og kjøkken.
Total BRA: 21 kvm.
TBA: 1 kvm. Balkong.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 2,6 kvm (merket "106"). Boden har et gulvareal på ca. 5,5 kvm, men grunnet skråtak er det noe begrenset ståhøyde.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, baderom, hems og stue/kjøkken med utgang til balkong.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her kan du enkelt henge i fra deg yttertøy og sette i fra deg sko.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen fremstår lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, i tillegg til en god takhøyde på 2,65 m. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, med plass til sofagruppe, TV-møbler og et koselig, lite spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med parkett, og overflatene er malt i delikate, moderne fargetoner.

Den praktiske hemsløsningen og den generøse takhøyden bidrar til å maksimere plassutnyttelsen, og gir rommet ekstra funksjonalitet.

Fra stuen er det utgang til en koselig, sydøstvendt og overbygd balkong på ca. 1,3 kvm. På varme dager fungerer den som en forlengelse av stuen – et hyggelig sted for en kaffepause eller et lite avbrekk i frisk luft.

KJØKKEN:
Stilrent og moderne kjøkken fra 2018 med smart utforming og god skap- og benkeplass. De hvite, glatte frontene gir et tidløst uttrykk, mens laminatbenkeplaten sikrer både slitestyrke og enkel vedlikehold. Kjøkkenet er utstyrt med en nedfelt oppvaskkum og et ettgreps, svingbart blandebatteri for optimal funksjonalitet. Innredningen består av både over- og underskap, med malte overflater mellom benkeplate og overskap for et helhetlig preg. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp og stekeovn, mens et frittstående kjøleskap er praktisk plassert under benken. Det er ikke oppvaskmaskin på kjøkkenet.

BADEROM:
Pent, flislagt baderom med gulvvarme, oppgradert i 2003 i regi av borettslaget. Badet er utstyrt med et moderne servantskap med oval toppmontert servant, innmurt speil med belysning, samt et vegghengt klosett med innebygd sisterne. Dusjsonen har praktisk dusjforheng. I 2018 ble det satt inn et nytt baderomsskap

med servant og blandebatteri.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 2,6 kvm (merket "106"). Boden har et gulvareal på ca. 5,5 kvm, men grunnet skråtak er det noe begrenset ståhøyde. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Vindu og balkongdør ble skiftet i 2018.
Innerdører: Innvendige dører med slette malte dørblader.
Overflater, etc.: Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Borettslaget disponerer ikke parkeringsplasser i nærmiljøet, parkering skal derfor skje på gateparkering. Det er besluttet parkering forbudt inne i bakgården, parkering er derfor kun tillatt til av- og pålessing.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier fikk demontert eksisterende vask + kran. Satte inn nytt baderomsskap med vask + kran. Skal ha blitt gjort i april 2018 av Sofienberg Rør AS. Vet også at badet ble pussa opp i 2003 i regi av Borettslaget.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Boligsalgsrapport fra 2020. Befaringsdato: 29.04.2020

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Kjøkken:
Oppsummering av avtrekk: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
Anbefalte tiltak avtrekk: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom:
Oppsummering av overflater: Det ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten.
Anbefalte tiltak overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Oppsummering av sanitærutstyr: En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr: En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Det er ikke registrert noe

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk i 2024 var 2211 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 856,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 856,81,-

Herav:
Bad 609,00
Felleskostnader 1 447,81
Balkong 606,00
Dugnad 30,00
Bredbånd 164,00

Felleskostnadene inkluderer blant annet varmtvann og fyring, bredbånd, dugnad, vaktmestertjenester, forretningsførsel, bygningsforsikring, kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 651 786,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 607 142,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har inngått en ny avtale på Bredbånd (Homenet) og kabel-TV vil ikke lengre være en del av felleskostnadene. Kabel-TV kan kjøpes som et tilleggsprodukt av den enkelte andelshaver.

Borettslaget

Om borettslaget

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.
Styreleder: Tom Andre Hjelseth Mygland.
Borettslaget består av 157 andelsleiligheter.

Borettslaget består av 157 andelsleiligheter.

Bentsebrugt. 29/31 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953105667, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Bentsebrugata 29-31

Borettslagets hjemmeside: https://bentsebrugata.no

Radiatorer:
Borettslaget har et felles radiatoranlegg som drives av fjernvarme fra Fortum. Anlegget er termostatstyrt slik at effekten (varmen) man får ut radiatorene i leiligheten varierer automatisk i takt med utetemperaturen.
I forbindelse med balkongprosjektet i 2018 ble det byttet en radiator i alle leilighetene.

Vaskeri:
Borettslaget har 5 felles vaskerier som alle beboere kan benytte. Disse finnes i:
2. etg i 29A
3. etg i 29 A
4. etg i 29 A
5. etg i 29 A
Kjeller i 31E
Vaskeriene inneholder vaskemaskin og tørketromme og er gratis å benytte.

Ventilasjon:
Borettslaget har et felles ventilasjonsanlegg som er basert på mekanisk avtrekk. Avtrekket fra leiligheten skjer via ventilen som er plassert på badet i leiligheten. Ventilen på badet må derfor ikke blokkeres.
For at avtrekket skal fungere er det viktig at avtrekksventiler og lufteluker i leiligheten står åpne. Dette er ventilene som finnes høyt på veggen i din leilighet i et eller flere rom. Det er en til fire slike luker i hver leilighet avhengig av størrelsen på leiligheten. Anlegget ble installert i 2002 i forbindelse med baderomsrehabiliteringen og blir ettersett av et ventilasjonsfirma hvert år. Det er viktig at friskluftsventilene står åpne også om vinteren!

Vaktmestertjeneste:
Borettslagets vaktmestertjenester leveres av ISS Eiendom. Vaktmesteren besøker oss 2 ganger pr uke for å gjøre tilsyn av eiendommen, drift av tekniske anlegg og løpende mindre vedlikehold.

Vektere:
Borettslaget har avtale med Securitas sin bomiljøtjeneste. Opplever du husbråk, uønsket opphold av personer i fellesarealene eller lignende kan du ringe og tilkalle vektere på tlf 22 97 10 70. Du oppgir borettslag og adresse. Dette er en del av avtalen, og det koster ikke noe ekstra. Styret vil motta en rapport etter at vekterne har vært på stedet. På denne måten får styret en vurdering av hva som har skjedd. Opplever du at bråket fortsetter kan du ringe Securitas igjen. De er tilgjengelig hele døgnet.

Se årsrapport for oversikt over større vedlikehold og rehabilitering, denne er vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 192 680,- pr. 01.03.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11452525
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,66%
Restsaldo 8 301 300,00
Innfrielsesdato: 01.04.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 39 086,76
Kapitalkostnader: 440,69

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927028543
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo 14 155 021,00
Innfrielsesdato: 29.02.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 85 161,61

Kapitalkostnader: 560,54

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927043178
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo 12 828 966,00
Innfrielsesdato: 01.01.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 60 460,81
Kapitalkostnader: 389,13

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927080006
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,59%
Restsaldo 1 691 584,00
Innfrielsesdato: 30.09.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 7 971,81
Kapitalkostnader: 43,62

Borettslaget har ikke sikringsordning.

Fellesformue

Kr 3 296,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 1 543 908,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 1 883 983,-.

Vedtekter og husordensregler

I husreglene til borettslaget står det at grilling tillatt men det skal kun benyttes gassgrill eller elektrisk grill.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 3204371

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 335 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hvis du er opptatt av å bo godt og ha alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet, er dette leiligheten for deg!

Fra leiligheten har du gangavstand til Bjølsen, Nydalen, Torshov og Grünerløkka med alt dette innebærer. Området rundt leiligheten er kjent for et rikt utvalg av kaféer og spisesteder hvor Nord Bjølsen Bakeri, Mat&Mer, Tiffany's, Pizza Pancetta, Grisen, Mysterud bar, Sushi Rose Bjølsen, Kaffebrenneriet, Sagene Lunsjbar, Trikkestallen og Kaffe Gram er et lite utvalg som er verdt å nevne. Flere matvarebutikker i nærheten og flere av de er søndagsåpne.

Bydelen er i konstant positiv utvikling og vekst med flere nye kaféer, nisjebutikker og større prosjekter som gagner befolkningen i området. Idylliske Voldsløkka, Bjølsenparken og Hjemmets kolonihager er kun noen få minutters gange eller en kort sykkeltur fra leiligheten. Ny innendørs skatehall med tilliggende utendørs skateareal på Voldsløkka. Ved siden har det kommet en helt ny kunstfrossen skøytebane for bandy, med kunstgress for landhockey om sommeren. Videre finner man Det Andre Teatret i Ivan Bjørndalsgate 9 som kun er et par minutters gange fra leiligheten. Det tar kun en 15 min spasertur opp til til Storo storsenter med sitt brede utvalg av forretninger og servicetilbud. I mars 2018 åpnet SF Kino landets største og mest moderne Kino på Storo med 11 saler og nesten 2000 seter!

Bydelen kan by på fantastiske grøntområder som Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og -gård, Akerselva Miljøpark, Myraløkka og Voldsløkka rett rundt hjørnet. Voldsløkka er et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren. Ved Bjølsenparken ligger også idylliske Hjemmets Kolonihager med koselige Portveien 2 (nostalgi for de som husker dette fra barnetv). Veien videre opp til Nordmarka og den vakre Maridalen er heller ikke langt unna, hit kommer man seg enkelt med buss som går rett utenfor opp til f.eks skiløyper om vinteren. Kort vei til Vøienvolden gård hvor det finnes et hyggelig gårdstun med kafe´i helgene, julemarked i desember og mulighet for å leie lokaler til private arrangementer.

For den treningsglade finner du bl.a. Bjølsenhallen med fasiliteter for innebandy, bordtennis og diverse kampsport, SATS Elixia på Sagene, SATS Storo/Nydalen, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov -med tilgang til treningssenteret, OsloSquash, Klatreverket og Golfsenteret.

Utdanningsinstitusjoner som BI i Nydalen, Universitetet i Oslo (Blindern), Høyskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

Bydelen har også en rekke store og små barnehager og fritidsaktiviteter for barn på blant annet Sagene Samfunnshus og populære Eventyrfabrikken ved Myraløkka. Sagene Samfunnshus har ett mangfold av aktiviteter for alle aldre. Barnas kulturhelg er bydelens eget kulturprogram for barnefamilier og både teater, dukketeater, konserter og dans står på programmet stort sett hver lørdag og søndag. Kongsberggata barnehage ligger rett utenfor døren, og andre barnehager og skoler som f.eks. Riflegata barnehage, Bjølsenparken barnehage og Bjølsen skole (1-10 trinn) ligger under 5 minutters gange fra leiligheten.

Meget god offentlig kommunikasjon med buss nr. 37 (Helsfyr/Nydalen), 54 (Akerbrygge/Nydalen) fra Advokat Dehlis Plass og 20 (Galgeberg/Skøyen) litt lenger nede i Arendalsgata. Alle busser stopper "rett utenfor" leiligheten. Buss nr. 37 har avganger hele døgnet, nr. 20 og 54 har ekstra avganger natt til lørdag og søndag. Kort vei til trikk nr. 11, 12 og 13 i Vogts gate på Torshov, og T-bane linje 4 og 5 i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 03.05.1938 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert:
10.05.2019: Oppføring av balkonger
24.10.2005: Nytt varmepumpeanlegg

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-2255, datert 28.07.77. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker:

Gjøvikgata 4 A - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 201413768

Gjøvikgata 4 B - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 201415473

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/222/14:
31.05.1938 - Dokumentnr: 302590 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg

11.11.1938 - Dokumentnr: 305694 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

22.11.1938 - Dokumentnr: 305903 - Erklæring/avtale
vedr. begrensninger i utleiemulighetene m.v.

29.04.1939 - Dokumentnr: 302283 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Bentsebrogt.31.

25.10.1939 - Dokumentnr: 305867 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

20.11.1939 - Dokumentnr: 306487 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Best. om felles gårdsplass m-v-
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1996 - Dokumentnr: 13652 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:102 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:102 Snr:6
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1934 - Dokumentnr: 900793 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MARIDALSVN 167B - UTGÅTT

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget

sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 41 912,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisning) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 320,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 123 422,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. mars 2025

Megler

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bentsebrugata 29A

Bentsebrugata 29A

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	2 min 0.1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	295 elever, 24 klasser	10 min 0.7 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	13 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	14 min 1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	20 min 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	21 min 1.6 km

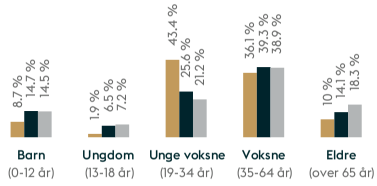
Offentlig transport

Advokat Dehlis plass	Linje 37, 54	1 min 0 km
Torshov i Vogts gate	Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Nydalen	Linje 4, 5	17 min 1.3 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	24 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.4 km

Barnehager

Bjølsenparken barnehage (1-5 å...	43 barn	3 min 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5...	36 barn	4 min 0.3 km
Kongsberggata barnehage (1-5 å...	49 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Bjølsen skole	4 min
Bjølsenparken basketbane	5 min
SATS Sagene	8 min
Myrens Sportssenter	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Bentsebrugata 29 A
0469 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1939
BRA: 24 m^2
BRA-i: 21 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	4	0	1

Supertakst
GNR: 222 BNR: 14 ANR: 3
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Lima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Bentsebrugata 29 A
0469 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliktt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28925

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt borettslagets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.3.2025

Rapportdato
29.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sandra Halleraker**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bentsebrugata 29 A, 0469 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	222	Bruksnr:	14	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	3	Leilighetsnr:	H0101		

Byggeår: **1939**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	24	21	3	0	1
Totalt m²	**24**	**21**	**3**	**0**	**1**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	21	21	0	Entre, stue med hems, baderom, kjøkken.	
Totalt m²	**21**	**21**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en loftsbod merket med "106", på ca. 2,6 m2 (boden har ca. 5,5 m2 i gulv areal, men det er skråtak). Det opplyses at eieren har disponert boden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Felles vaskerom i 2. etg. Syd-østvendt overbygd balkong på ca. 1,3 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 6.200, el-biler (helelektriske) kr 2.090, el-motorsykkel/el-moped kr 1.045 og motorsykkel/moped kr 3.100. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sør-østvendt balkong på ca. 1,3 m2, i stålglattet betong dekket med epoxybelegg. Balkongen er overbygd og har fall mot sluk. Rekkverk i malt smijern.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med slette malte dørblader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og balkongdør ble skiftet i 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Malte overflater mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap under benk. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2018 og baderom i 2003.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.7 Vannledninger



Rørfordelerskap og stoppekran plassert i sjakt bak vegg på vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ved baderoms renovering i 2003.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles tavlerom i butikklokalene i 1te etg.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er blitt delvis oppgradert etter byggeår, men ukjent når.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt borettslagets ansvar.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom



Baderomssluk plassert i dusjsonen.



Hulltaking med fuktmåling mot våtsone uten avvik målt fra tilliggende stue.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2003 i regi av borettslaget.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Det ble registrert hullyd under fliser på tilfeldige steder i rommet. Årsaken kan være partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. Det kan forekomme at lim har blitt påført i forskjellig limtykkelse for å ta opp ujevnheter i underlaget og det likevel ikke har blitt plant. Limet får da ikke kontakt på hele flisflaten.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap med oval servant på topp, innmurt speil med lys over, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med dusjforheng. Varmekabler i gulv.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

En eventuell vannlekkasje i sisterne vil ikke være synlig for å foreta tiltak, som f. eks. stenge vanntilførsel. Det bør etableres en åpning i vegg, et par cm fra gulvhøyde mot sisternekasse, for å bli varslet om en eventuell lekkasje eller montere vannstoppersystem som skal stoppe vanntilførsel ved vannlekkasje fra sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Borettslaget har et felles ventilasjonsanlegg som er basert på mekanisk avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra stuen ved siden av baderommet mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med digital Protimeter og relativ fuktighet med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

1. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Halleraker, Sandra	9578-5993-4-3171971	2025-03-18 15:30:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
20-0092/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bentsebrugata 29A, 0469 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Sandra Halleraker

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93204371
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier fikk demontert eksisterende vask + kran. Satte inn nytt baderomsskap med vask + kran. Skal ha blitt gjort i april 2018 av Sofienberg Rør AS. Vet også at badet ble pussa opp i 2003 i regi av Borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligsalgsrapport fra 2020. Befaringsdato: 29.04.2020

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

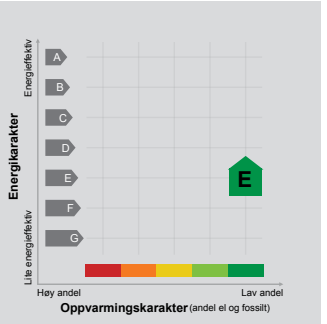
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0092/25

ENERGIATTEST

Adresse	Bentsebrugata 29A
Postnummer	0469
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80546076
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-97846
Dato	26.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Etterisolering av yttervegg
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	21
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0092/25 . Vår ref.: 6099-1-106 Dato: 20.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bentsebrugt. 29/31 B/L
Organisasjonsnr:	953105667
Andelseier:	Halleraker, Sandra
Medeier:	
Leilighetsnummer:	106
Adresse:	Bentsebrugata 29 A, 0469 OSLO
Andelsnummer:	3
Gnr.	222
Bnr.	14
Borettsinnskudd:	Kr. 9 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - 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 inngått en ny avtale på Bredbånd. Avtalen trer i kraft fra 01.10.2022 og kabel-TV vil ikke lengre være en del av felleskostnadene. Kabel-TV kan kjøpes som et tilleggsprodukt av den enkelte andelshaver.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11452525
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,66%
Restsaldo	8 301 300,00
Innfrielsesdato:	01.04.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927028543
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	14 155 021,00
Innfrielsesdato:	29.02.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927043178
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo	12 828 966,00
Innfrielsesdato:	01.01.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927080006
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,59%
Restsaldo	1 691 584,00
Innfrielsesdato:	30.09.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 856,81,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bad	609,00	
Felleskostnader	1 447,81	
Balkong	606,00	
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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	34,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 523,-
Annen formue:	3 296,-
Gjeld:	194 516,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11452525
Restsaldo:	39 086,76
Kapitalkostnader:	440,69

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927028543
Restsaldo:	85 161,61
Kapitalkostnader:	560,54

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927043178
Restsaldo:	60 460,81
Kapitalkostnader:	389,13

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927080006
Restsaldo:	7 971,81
Kapitalkostnader:	43,62

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 192 680,99,-, pr. dags dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6099
Bentsebrugt. 29/31 B/L

Velkommen til årsmøte i Bentsebrugt. 29/31 B/L

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

Dato for årsmøtet:

5. juni 2024 kl. 18:00, i Klubbhuset til Sagene idrettsforening. Møterom Festsalen. Adresse: Stavangergata 32, 0468 Oslo..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Investering - Fornyelse av varmepumper og energieffektiviseringstiltak
8. Bedre brannsikkerhet i nr. 31
9. Balkonger i 1. etg
10. Utrede salg av næringslokalene Bjølsen Legesenter leier
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Bentsebrugt. 29/31 B/L

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

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - 6099.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har vært uendret siden 2020. I samme periode har det vært sterk prisstigning i samfunnet, samtidig som det legges ned mye tid fra styret i styrearbeidet. Styret foreslår derfor å øke styrehonorarer fra 270.000 til 290.000. Dette tilsvarer en økning på 7,4 % og er mindre enn den generelle prisstigningen som har vært ca 9.1 % i samme periode (kilde SSB).

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 290.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 290.000.

Sak 7

Investering - Fornyelse av varmepumper og energieffektiviseringstiltak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har store kostnader til oppvarming og et radiatoranlegg som har vært bygget om flere ganger. Siden 2021 har vi fått bistand av Enøk Energi for å forbedre driften av anlegget med mål om bedre drift og reduserte kostnader til energi. Borettslagets samlede energikostnader var i 2023 ca 1,5 millioner kroner og dette utgjorde ca 24 % av det det beboerne betalte i husleie.

Høsten 2023 søkte styret på tilskudd til Energikartlegging fra Enova. Og fikk tilkjent kartleggingsstøtte. Vinteren ble denne kartleggingen gjennomført av Enøk Energi.
Rapporten finnes som vedlegg her nederst i dette dokumenetet.

Borettslaget installerte i 2003 bergvarme hvor det ble borret 10 energibrønner i bakgården. I ca 2008 ble dette anlegget imidlertid byttet ut med fjernvarme. Dagens styre kjenner ikke årsaken til dette og synes det fremstår noe merkelig at man valgte å slå av et relativt nytt og energiøknomisk anlegg.

I 2021 fikk vi bistand av Enøk Energi til å starte opp igjen bergvarmeanlegget. Det var imidlertid kun mulig å starte 2 av 4 varmepumper vinteren 2022. Vinteren 2023 har kun 1 av 4 varmepumpene vært i drift. De resterende varmepumpene er ute av drift grunnet kompressorhavari og andre tekniske feil. Siden dette er nesten 20 år gamle maskiner er det ikke økonomisk forsvarlig å reparerer de. Særlig vinteren 2022 har vi sett en positiv effekt knyttet til fyringskostnadene ved å drive varmepumpene. Litt forenklet benytter denne typen varmepumper 1 kwh energi for å produsere 3 kwh energi

Styret foreslår derfor å gjennomføre 3.1, 3.2, 4,2 og 4,3 fra rapporten. Som omfatter:

- Etablering av sirkulasjonspumpe for varmtvann i 29 A og B. Dette vil redusere ventetiden på varmtvann i dusj og vask.
- Isolering av rør og teknisk utstyr i tekniske rom i både 31 C og 29 A og B.
- Reetablering av Bergvarmeanlegget ved at det investeres i nye varmepumper i teknisk rom i 31 C og 29 A. Bergvarmeanlegget vil kun bli benyttet til radiatordelen av anlegget og dermed kun være i drift om vinteren fra ca oktober til mai.

Styret foreslår å ikke gjennomføre tiltakene knyttet til solceller og belysning da de har svakere energi lønnsomhet, enn tiltakene vi foreslår å gjennomføre. Tiltaket knyttet til oppvarming av tappevann med luft til luft varmepumper fremmes ikke som et forsalg da dette er en mer kompleks løsning enn bergvarme og har svakere energiøkonomi.

I april og Mai 2024 har styret fått utarbeidet en løsningsbeskrivelse og hentet inn tilbud fra 3 leverandører. På bakgrunn av de innhentede tilbudene mener styret at prosjektet kan gjennomføres innen en ramme på 1,5 millioner kroner.

Styret foreslår å finansiere tiltakene med et låneopptak på inntil 1,5 millioner kroner som lånes opp på eksisterende lån hos Handelsbanken.

Dersom arbeidene skulle bli rimeligere enn 1,5 millioner vil styret disponere de resterende midlene til annet vedlikehold.

Den estimerte lønnsomheten i prosjektet avhenger av hvilken energipris som legges til grunn gjennom anleggets levetid, rentenivå og årlig energibesparelse. Ettersom denne er usikker har styret satt opp 3 ulike scenarier de nærmeste årene. Merk: Dette er snitt energipris gjennom vinteren inkludert nettleie, mva og strømstøtte.

*Snitt energipris pr vinter inkludert nettleie avgifter og strømstøtte.
**For renter og avdrag er dagen rentenivå lagt til grunn og en løpetid på 35 år og dagen rentenivå på 5,8 %

***Tallene i matrisen over må leses som estimater som kan være usikkerhet knyttet til.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret mandat til å ta opp lån på inntil kr. 1.500.000,- for å gjennomføre tiltak 3.1, 3.2, 4,2 og 4,3 fra energikartleggingsrapporten utarbeidet av Enøk Energi. Lånet sikres med pant i borettslagets eiendommer med prioritet foran borettsinnskuddene. Prosjektet vil bli iverksatt omgående slik at det er klart i god tid før fyringssesongen starter i oktober 2024.

Vedlegg

2. Screenshot 2024-05-28 at 08.22.05.png

3. Rapport energikartlegging boliger Bentsebrugata 29-31.pdf

Sak 8

Bedre brannsikkerhet i nr. 31

Forslag fremmet av:
Ole Marius Manskow Løken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I nr. 31 må rømningsveiene merkes i hver etasje. I 6. etasje i nr. 31 er det gjennomgang til alle oppgangene gjennom loftsbodene. Dette er rømningsveien dersom det for eksempel brenner i 3. etasje. Da skal de i 4.-6. etasje rømme via loftsboden og ned en annen oppgang. Denne rømningsmuligheten er ikke synlig med skilting i dag.

Låsemuligheten bør fjernes på dørene fra trapperommene og Inn til leilighetene H3601 og H3602 i 31 D. Dette også for å bedre brannsikkerheten. I tillegg bør det drøftes om låsemuligheten på dørene inn til loftsbodene i nr. 31 også bør fjernes for å bedre rømningsveiene. Men her kommer trygghejsaspektet inn ved at loftsboden er bak låste dører. Da får man legge opp til at den som rømmer fra brann må ta med seg nøkkel og låse seg inn til loftsbodene, ut rømningsveien.

Styrets innstilling
Styret engasjerte vinteren 2023 PBT eiendomsdrift til å ha funksjonene som brannvernleder for bygget. Vi har forelagte forslaget for PBT som har gitt følgende uttalelse om saken:

Brannsikkerhetsstrategien som er utarbeidet for 31 tilsier at det er trappa som er rømningsvei, alternativ rømningsvei er balkonger ved at man da blir reddet ned av stigebil bra brannvesenet.

Rømning skal aldri gjøres ved røykfylt rømningsvei, hverken opp eller ned.

Hvis det brenner i 3 etasje i oppgangen, så skal man holde seg i leiligheten og bli reddet ut av brannvesenet. da man aldri skal rømme gjennom områder som er fylt med røyk.

Alle leiligheter skal være egne brannceller, og da skal døren være en branndør med minimum 30 minutters brannmotstand. Med andre ord skal det være god nok tid til å rømme oppgangen i alle etasjer på godt under 30 min om det brenner inne i en leilighet såfremt døren inn til leiligheten er lukket. Om den ikke er lukket, så er mest sannsynlig oppgangen full av røyk og da skal man som sagt holde seg i leiligheten og bli reddet ut av brannvesenet.

Ved å merke alle etasjer med både pil opp og ned, vil dette fort kunne skape forvirring med hvilken vei man skal rømme. Når det i tillegg er låste dører inn til loftsbodene, så kan dette forsinke rømning om den som rømmer glemmer å ta med seg nøkkel til loftsbodene.

Da jeg ikke er «lommekjent» i 31D, så er jeg litt usikker på hvilken dør det er snakk om som kan låses. Men jeg tror det er dørene i korridoren fra de 2 leilighetene han mener. Disse dørene skal kunne låses opp fra innsiden, da det er rømningsvei for de 2 leilighetene. Disse 2 dørene er nå skiltet med etterlysende skilt.

På bakgrunn av dette så er styrets innstilling at det ikke er noe brannfaglig behov for tiltakene, og vi foreslår derfor at de ikke gjennomføres.

Men det skal legges til at vi synes det er veldig positivt at beboere følger med på og kommer med forslag knyttet til brannsikkerhet.

Forslag til vedtak

Gjennomføre endringene beskrevet i forslaget.

Sak 9

Balkonger i 1. etg

Forslag fremmet av:
Tina Kristoffersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å ta opp saken vedr balkong bygging i 1 etg i 29 A og B. Ønsker avstemning vedr det. Vi er 7 leiligheter som ikke har per i dag og ønsker derfor å høre med borettslaget om muligheten for det :)

Styrets innstilling

Under balkongprosjektet i 2018 jobbet styret for å bygge balkonger på flest mulig av leilighetene. I starten av prosjektet lå det inne et forslag om å bygge balkong på også på disse leilighetene.

Dette ble imidlertid foreslått fjernet av prosjektets arkitekt i etterkant av at vi mottok brev fra kommunen, etter at det var anmodet om forhåndskonferanse.

Etter dette brevet fikk vi følgende anbefaling av prosjektets arkitekt (epost fra 19. Oktober fra Pål Strøm):
- Balkonger i 1. etasje, både Bentsebrugata 29 og 31

Slik vi tolker signalene fra etaten, bør man belage seg på å fjerne disse fra prosjektet. Vi vil begrunne dette

mere utførlig i møtet på mandag

Som styret valgte å følge dette rådet fra arkitekten.

Eventuelle balkonger i 1. Etg mot bakgården vil også bli hengende svært lavt på veggen. Og det vil legge beslag på fellesarealer i bakgården som i dag brukes til sykkelparkering. I praksis ville det også gjort at nødvendig med en større ombygging av bakgården.

Styret sin innstilling er at det ikke brukes tid og penger på en ny utredning da dette har vært utredet tidligere og det fremstår som om det ikke vil være mulig å bygge balkonger på disse leilighetene jfr brev fra etaten og kommunens balkongveileder.

Kommunens balkongveileder finnes her:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/134084-1444144338/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiend

Forslag til vedtak

Forslagsstiller sitt forslag iverksettes.

Sak 10

Utrede salg av næringslokalene Bjølsen Legesenter leier

Forslag fremmet av:
Tom Andre Mygland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bjølsen Legesenter tok høsten 2023 kontakt med styret med spørsmål om det kan være mulig å kjøpe lokalene de leier av borettslaget i dag. Dette ble diskutert i styret, men det ble ikke jobbet videre med saken. Jeg mener styret bør igangsette en dialog med Bjølsen Legesenter for å kartlegge hva de kan være villig til å betale for lokalene. Og utarbeide et konkret forslag som kan legges frem for andelshaverne i en ekstraordinær generalforsamling så snart den nødvendige informasjonen foreligger.

Det er både positive og negative sider med et salg slik jeg ser det:

Negative

1. Man selger arealer hvor man i dag får leieinntekter.
2. Et salg vil ikke være mulig å reversere.
   Man kan risikere å miste noe av "råderetten" man i dag har over lokalene når man går fra å eie de til å sitte i et sameie med en annen eier.
3.
4. Gevinsten ved et salg er slik jeg oppfatter det skattepliktig

Positive

1. Man får inntekter som borettslaget kan benytte til å betale ned gjeld. Dette vil øke verdien av den enkelte leilighetene ved at fellesgjelden reduseres. Og reduserer borettslaget sine rentekostnader.

2. Man er i posisjon til å forhandle inn at kjøper skal betale felleskostnader i samsvar med andelsbrøken som vi har utarbeidet for lokalene. Disse vil man kunne justere med faktisk prisstigning og påløpte kostnader.

3. Man vil kunne får inntekter for ca 40 m² med gang og fellesarealer som i dag ikke er utleid.

4. Som del av en avtale vil man kunne avtale at en kjøper skal bidra med sin andel i fremtidige investeringer og nødvendig vedlikehold. I dag betaler beboerne for alle disse investeringene.

Et nøkkelspørsmål er hva lokalene er verdt i dagens marked er hva Bjølsen Legesenter kan være villig til å betale for lokalene ved et eventuelt salg.
Og det vil være avgjørende for lønnsomheten i et salg å slå fast hva den solgte enheten skal betale i felleskostnader og fremtidige investeringer.

Dersom man forutsetter at at borettslaget sitter igjen med 8,5 millioner (eksempeltall) etter skatt ved et salg estimerer jeg at en leilighet på 20 m² vil kunne få sin fellesgjeld redusert med ca 39.000 kr og en leilighet på 56 m² med ca 79.000.

Det legges til at eventuelt salg må vedtas med 2/3 flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret har mottatt en henvendelse fra Bjølsen legesenter som pr. i dag leier næringslokaler i 29A, første og andre etasje mot Adv. Dehlis plass. Bjølsen legesenter ønsker å kjøpe lokalene.

Salg av fellesareler i et borettslag må slik styret oppfatter det vedtaes av generalforsamlingen. Styret ønsker utredning av konsekvenser for en slik beslutning, både økonomisk, juridiske og praktisk. En utredning vil sannsynligvis i seg selv koste penger, men gi et grunnlag for å kunne ta en riktig beslutning for fellesskapet, og belyse positive og negative sider ved et salg på en korrekt måte.

Forslag til vedtak

Igangsette et arbeid med å utrede et salg av lokalene Bjølsen Legesenter leier, som belyser positive og negative sider ved et eventuelt salg og hva markedsverdien av lokalene er. Innlede en dialog med Bjølsen Legesenter eller annen relevant interessent for å kartlegge hva de kan være villig til å kjøpe lokalene for slik at borettslaget kan ta stilling til dette i en ekstraordinær generalforsamling.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kandidat velges i møte

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Andre Hjelseth Mygland	Bentsebrugata 31 D
Styremedlem	Anne-Lotte Hernæs	Bentsebrugata 31 D
Styremedlem	Sebastian Strand	Bentsebrugata 31 B
Styremedlem	Mathias Esmark Tollefsen	Bentsebrugata 29 B
Styremedlem	Karin Maria Zerener	Bentsebrugata 31 E
Varamedlem	Ingar Jakob Feiring	Bentsebrugata 29 B

Valgkomiteen

Ådne Loennechen Feiring	Bentsebrugata 31 D

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

Generelle opplysninger om Bentsebrugt. 29/31 B/L
Borettslaget består av 157 andelsleiligheter.
Bentsebrugt. 29/31 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953105667, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 14 15

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

Bentsebrugt. 29/31 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden 2023/2024 bestått av følgende styremedlemmer:
Styreleder: Tom Andre Hjelseth Mygland
Styremedlem: Karin Zerener
Styremedlem: Lotte Hernæs
Styremedlem: Sebastian Strand
Styremedlem: Mathias Esmark Tollefsen

Varamedlem: Ingar Jakob Feiring
Valgkomiteen: Ådne Feiring

Styreperioden 2022-2023 har vært preget av et høyt aktivitetsnivå for styret. Arbeidet med å bytte leverandører for å redusere kostnader, energikartlegging og oppfølging av næringslokaler har vært hovedaktivitetene gjennom perioden.

Det har i perioden blitt avholdt 12 styremøter hvor det har blitt ført protokoll.
Styremøtene har både blitt gjennomført digitalt og ved fysiske møter.
I tillegg har styret gjennomført møter med leietakere av næringslokaler, leverandører og en rekke befaringer gjennom året.

Næringslokaler

Styret har jobbet med generell oppfølging av leietakerne i næringslokalene gjennom styreperioden. Frisøren (Trond Geving) og Skatt (hjørnelokalet i 31 C) har valgt å si opp leiekontraktene sine i løpet av året. Styret har lyst ut 31 C lokalet via Finn.no annonser og opplevd god interesse for lokalene. Begge lokalene er blitt leid ut til nye leietakere i mai 2024. Frisørlokalet er leid ut til en ny frisør som vil starte New Look Barber Shop. Hjørnelokalet i 31 C er leid ut til Noemi Martelli som vil etablere et arbeidsfellesskap for kunst, søm og håndverk.

Styret har fortsatt prosessen med å regulere felleskostnadene for næringsleietakerne. Som ledd i dette har vi gjennomført en oppmåling av alle lokalene som ble foretatt i desember av Ber Eiendom. Styret vil fortsette arbeidet som er påstartet med å regulere felleskostnader i leieavtaler der det er kontraktsmessig adgang til det.

Reforhandling av leverandører
Styret har gjennom perioden reforhandlet en rekke av våre leverandøravtaler med mål om å redusere kostnadene og øke kvaliteten på tjenestene. I alle prosessene er det blitt hentet inn tilbud fra flere aktører, gjennomført tilbudsbefaringer og utarbeidet beslutningsgrunnlag som har blitt behandlet i styremøtene

Vaktmesteravtalen ble lyst ut til tre ulike firmaer hvor vi etter nøye vurdering valgte å inngå en avtale med Rene Bygåder AS som startet opp 1. Januar 2024. Rene Bygårder tar også over. brøytingen fra vinteren 2024/2025, fra Vaktmesterkompaniet. Gjennom våren 2024 har vi erfart at avtale med Rene Bygårder fungerer bedre enn avtalen vi hadde med ISS.

Styret har hentet inn tilbud på forsikringer fra 3 ulike selskap på tampen av 2023. Og valgte å bytte forsikringsselskap fra Tryg til Gjensidige med virkning fra 11. februar 2024.

Energima AS har tatt over vedlikeholdsavtalen for byggets ventilasjonsanlegg fra desember 2023. Anlegget ettersees og filtre byttes 2 ganger pr år.

Pelias AS har tatt over avtalen knyttet til skadedyrbekjempelse fra Mai 2024.

Totalt har arbeidet med å reforhandle leverandører gitt en estimert innsparing ca 400.000 kr (pris 2023 sammenlignet mot forhandlet pris med ny leverandør for 2024).

Brannvern og branntekniske utbedringer
Styret har hatt et ekstra fokus på brannvern gjennom året. Høsten 2023 ble det gjennomført en brannteknisk gjennomgang av PBT Eiendom hvor det ble utarbeidet en rapport som som pekte på flere avvik og forbedringspotensialer knyttet til blant annet skilting, slukkemidler og brannvarsling. Styret har deretter engasjert PBT til å utbedre disse manglene. En del av manglene er utbedret våren 2024. Styret har gjennom april og mai hentet inn tilbud på å utbedre avvikene knyttet til varsling i 1. Etg i 31A-E (Næringslokalene). Den sistnevnte utbedringen er planlagt gjennomført sommeren 2024 og har en estimert kostnad på 164.000 kr. Styret planlegger å finansiere denne kostnaden med låneopptak.

Styret har også 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.

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

Felleskostnader og endring av løpetid på lån

Gjennom styreperioden har det generelle kostnadsnivået i samfunnet økt og dette har ført til økte kostnader for borettslaget, spesielt til renter. Det har derfor vært nødvendig å øke felleskostnadene 2 ganger i løpet av perioden med følgende begrunnelse. Disse har blitt kommunisert til beboerne via SMS og nettsider.

1 - August 2023 med følgende begrunnelse
Alle leiligheter der det ble bygget balkong i 2018/2019 har linjen Balkonglån på fakturaen. Dette dekker renter og avdrag på lånet knyttet til bygging av balkongene. Dette er en egen linje på fakturaen og ikke en del av våre «generelle felleskostnader» som våre to andre lån, siden det kun er leilighetene der det ble bygget balkong som er med å betale på dette lånet.
Fra 1. August 2023 økes innkrevingen av linjen balkonglån med 36 %. Siden dette lånet ble tatt opp i 2019 har rentenivået endret seg mye. Først i form av en reduksjon frem mot 2021 og deretter en økning det siste året. Under veis har lånet ikke blitt justert korrekt i takt med disse endringene, av vår forretningsfører (Obos).

Dette har ført til at det er en differanse i historisk innkrevd beløp og faktisk påløpte renter og avdrag på dette lånet. For å utligne denne differansen og kreve inn et beløp som dekker de løpende rentekostnadene fremover så vil innkrevingen bli justert med opp med 36 % fra 1. August. NB: dette gjelder kun linjen på fakturaen som heter balkonglån.

Styret vil også påse at forretningsfører har tilstrekkelige rutiner for å varsle oss når innkrevingen av dette lånet må justeres for grunnet endring i rentenivået i tiden som kommer.

Det aktuelle lånet er et annuitetslån med flytende rente som pr dags dato er 4,44 %

Ta kontakt med styret via Vibbo dersom du skulle ha spørsmål til dette.

2 - Januar 2024 med følgende begrunnelse
Alle leiligheter der det ble bygget balkong i 2018/2019 har linjen Balkonglån på fakturaen. Dette dekker renter og avdrag på lånet knyttet til bygging av balkongene. Dette er en egen linje på fakturaen og ikke en del av våre «generelle felleskostnader» som våre to andre lån, siden det kun er leilighetene der det ble bygget balkong som er med å betale på dette lånet.

Fra 1. August 2023 økes innkrevingen av linjen balkonglån med 36 %. Siden dette lånet ble tatt opp i 2019 har rentenivået endret seg mye. Først i form av en reduksjon frem mot 2021 og deretter en økning det siste året. Under veis har lånet ikke blitt justert korrekt i takt med disse endringene, av vår forretningsfører (Obos).

Dette har ført til at det er en differanse i historisk innkrevd beløp og faktisk påløpte renter og avdrag på dette lånet. For å utligne denne differansen og kreve inn et beløp som dekker de løpende rentekostnadene fremover så vil innkrevingen bli justert med opp med 36 % fra 1. August. NB: dette gjelder kun linjen på fakturaen som heter balkonglån.

Styret vil også påse at forretningsfører har tilstrekkelige rutiner for å varsle oss når innkrevingen av dette lånet må justeres for grunnet endring i rentenivået i tiden som kommer.

Det aktuelle lånet er et annuitetslån med flytende rente som pr dags dato er 4,44 %

Ta kontakt med styret via Vibbo dersom du skulle ha spørsmål til dette.

Ved utgangen av perioden har borettslaget hatt stram likviditet. Bakgrunnen for dette er at vi har fått noe mindre leieinntekter enn budsjettert, benyttet mer på nødvendig vedlikehold og hadde et noe høyere kostnadsnivå i slutten av 2023 enn planlagt. Kominert med at vi har valgt å ikke sette opp felleskostnadene.

Styret har iverksatt flere tiltak knyttet til likviditet for å kunne holde felleskostnadene så lave som mulig gjennom April og Mai 2024.

- Løpetiden på Husbanklånet er blitt økt fra 25 til 30 år fra 1. juli.
- Løpetiden på begge lånene hos Handelsbanken vil bli økt fra 30 til 35 år i løpet av sommeren 2024.
- Styret har intensivert arbeidet med å få inn nye leietakere i næringslokalene.
- Sett på tiltak vi kan gjøre for å øke inntektene fra næringslokalene.

Styret vil fortsette arbeidet med å holde felleskostnadene så lave som mulig, men over til vi felleskostnadene måtte justeres med den generelle kostnadsutviklingen i samfunnet.

Ved utgangen av styreperioden er det planlagt en økning i felleskostnadene (linje 1 på fakturaen) på 5% som etter planen vil bli iverkastt i juli eller august. Styret vil komme tilbake med informasjon om dette på via nettsidene og SMS.

Energikartlegging

Borettslaget har store kostnader til oppvarming og et radiatoranlegg som har vært bygget om flere ganger. Borettslagets samlede energikostnader (strøm og fjernvarme) var i 2023 ca 1,5 millioner kroner og dette utgjorde ca 24 % av det det beboerne betalte i husleie. Styret har derfor jobbet med tiltak

Høsten 2023 søkte styret derfor om tilskudd til Energikartlegging fra Enova. Og fikk tilkjent kartleggingsstøtte. Vinteren ble denne kartleggingen gjennomført av Enøk Energi.
Og styret fremmer forslag om å gjennomføre flere av tiltakene rapporten identifiserte med mål om å redusere borettslagets kostnader til energi. Rapporten ligger vedlagt til innkallingen til generalforsamlingen,

Utbedring av stakekummer for å redusere rotteaktivitet
Vinteren 2023 har det vært flere tegn på rotteaktivitet i kjelleren. Og styret har gjennom sommeren 2023 gjennomført befaring med flere skadedyrfirmaer for å komme opp med tiltak som kan bidra til å redusere rotteaktiviteten.

Høsten 2023 engasjerte vi Lekkasjeteknikk AS for å rengjøre og utbedre stakekummene til bunnledningen i kjelleren. Erfaringen fra vinteren 2024 er at dette har redusert rotteaktiviteten.

Øvrig vedlikehold
Det har blitt byttet 2 tørketrommel i løpet av styreperioden. Vi oppfordrer alle beboere til å behandle de nye maskinene pent og følge maskinens instruksjoner for å sørge for at maskinene har lengst mulig løpetuid.

Høsten 2023 har Optimal Elektro byttet varmekabelen i takrennen langs Gjøvikgata.

Våren 2024 byttet vi døren mot Maridalsveien siden den var svært rusten og en av hengslene var rustet av.

Diverse

Det har etter henvendelse fra beboere blitt innført vaskelister for vaskeriene i 29 A og B. Etter en lignende modell som man har i vaskeriet i 31 E. Vaskelisten ble lagt ut i starten av mai. Vi ber alle beboere om å følge reglene som er fastsatt og komme med innspill til styret om man har forslag til forbedringer av rutinene.

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 2023 og våren 2024 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 og fjernet sykler. 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 andelshavers 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.

Styrehonorar

Styrehonoraret har vært uendret siden 2020. I samme periode har det vært sterk prisstigning i samfunnet, samtidig som det legges ned mye tid fra styret i styrearbeidet. Styret foreslår derfor å øke styrehonorarer fra 270.000 til 290.000. Dette tilsvarer en økning på 7,4 % og er mindre enn den generelle prisstigningen som har vært ca 9.1 % i samme periode (kilde SSB).

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader på borrettslagets lån.

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

Disponible midler
Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.
Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Innkrevde felleskostnader økes for 2024.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bentsebrugt. 29/31 B/L.

Lån
Bentsebrugt. 29/31 B/L har to lån i Handelsbanken og ett lån i Husbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på økning av felleskostnader og økte leieinntekter, linje Balkong i felleskostnadene økes med 11 % fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

Styret og forretningsførers 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: 0X6BL-SL82S-1N1IG-NC2VC-EUGCG-DSOGB

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: 0X6BL-SL82S-1N1IG-NC2VC-EUGCG-DSOGB

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
ORG.NR. 953 105 667, KUNDENR. 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**526 369**	**840 293**	**526 369**	**-58 285**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 543 908	2 076 599	2 420 000	1 883 983
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	0	1	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	2	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 128 540	-2 390 517	-2 291 000	-2 088 000
Innsk. øremerk. bankkto		-22	-7	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-584 654**	**-313 922**	**129 000**	**-204 017**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**22**	**-58 285**	**526 370**	**655 369**	**-262 302**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		712 176	1 286 524
Kortsiktig gjeld		-770 461	-760 154
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**22**	**-58 285**	**526 370**

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
ORG.NR. 953 105 667, KUNDENR. 6099

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 426 286	8 754 311	8 388 000	8 988 983
Andre inntekter	3	24 141	32 773	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 450 427**	**8 787 084**	**8 388 000**	**8 988 983**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 070	-38 070	-38 000	-38 000
Styrehonorar	5	-270 000	-270 000	-270 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-18 236	-17 368	-18 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-281 815	-270 938	-282 000	-297 000
Konsulenthonorar	7	-30 043	-23 228	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-472 993	-897 704	-505 000	-350 000
Forsikringer		-544 652	-494 396	-533 000	-599 000
Kommunale avgifter	9	-1 021 149	-850 465	-959 000	-1 102 000
Energi/fyring	10	-1 515 645	-1 389 675	-1 100 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-327 558	-640 173	-328 000	-328 000
Andre driftskostnader	11	-748 403	-948 158	-749 000	-799 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 268 562**	**-5 840 174**	**-4 822 000**	**-5 241 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 181 865**	**2 946 910**	**3 566 000**	**3 747 983**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 324	4 473	0	0
Finanskostnader	13	-1 645 281	-874 783	-1 146 000	-1 864 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 637 957**	**-870 311**	**-1 146 000**	**-1 864 000**
ÅRSRESULTAT		**1 543 908**	**2 076 599**	**2 420 000**	**1 883 983**

Overføringer:		
Reduksjon udekket tap	1 543 908	2 076 599

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	32 466 237	32 466 237
Tomt		165 303	165 303
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Øremerkede bankinnskudd	21	830	808
SUM ANLEGGSMIDLER		**32 632 371**	**32 632 349**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		24 262	10 267
Kundefordringer		10 357	10 637
Forskuddsbetalte kostnader		35 810	0
Driftskonto OBOS-banken		641 634	1 265 510
Sparekonto OBOS-banken		113	110
SUM OMLØPSMIDLER		**712 176**	**1 286 524**
SUM EIENDELER		**33 344 547**	**33 918 873**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 157 * 100		15 700	15 700
Udekket tap	16	-7 265 469	-8 809 377
SUM EGENKAPITAL		**-7 249 769**	**-8 793 677**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	37 052 755	39 181 295
Borettsinnskudd	18	2 556 000	2 556 000
Annen langsiktig gjeld	19	215 100	215 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**39 823 855**	**41 952 395**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		135 632	127 105
Leverandørgjeld		470 241	480 644
Påløpte renter		39 871	22 463
Påløpte avdrag		124 717	129 942
SUM KORTSIKTIG GJELD		**770 461**	**760 154**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 344 547**	**33 918 873**
Pantstillelse	20	59 555 000	60 445 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2024
Styret i Borettslaget Bentsebrugt 29/31

Tom Andre Hjelseth Mygland/s/ Karin Maria Zerener /s/ Anne-lotte Hernæs/s/

Mathias Esmark Tollefsen/s/ Sebastian Strand

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 376 248
Forretningslokale	2 061 008
Bad	1 761 144
Balkong	837 254
Bredbånd	327 816
Dugnad	56 020
Lagerlokale	27 900
Felleskostnader næringsseksjon	22 444
Eiendomsskatt	11 852
Bod	600
Deltagelse dugnad	-56 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 426 286**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	5 153
KPI	18 988
SUM ANDRE INNTEKTER	**24 141**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 070
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 070**

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 2022/2023, og er på kr 270 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 024, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 236.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-20 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 730
SUM KONSULENTHONORAR	**-30 043**

Bentsebrugt. 29/31 B/L

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-96 365
Drift/vedlikehold VVS	-113 024
Drift/vedlikehold elektro	-40 188
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 100
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-79 839
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 881
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-40 404
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 405
Kostnader leiligheter, lokaler	-4 800
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 987
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-472 993**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-60 995
Vann- og avløpsavgift	-506 856
Renovasjonsavgift	-453 298
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 021 149**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-485 695
Fjernvarme	-1 029 950
SUM ENERGI / FYRING	**-1 515 645**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 664
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 712
Vaktmestertjenester	-251 946
Vakthold	-90 604
Renhold ved firmaer	-204 600
Snørydding	-139 182
Andre fremmede tjenester	-7 051
Trykksaker	-236
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 024
Andre kontorkostnader	-2 671
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-4 770
Velferdskostnader	-804
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-748 403**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 077
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 222
SUM FINANSINNTEKTER	**7 324**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-697 211
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-631 836
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-316 234
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 645 281**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 863 191
Påkostet 2017-2019, balkonger	16 994 047
Påkostning 2000-2004	10 609 000
SUM BYGNINGER	**32 466 237**

Tomten er kjøpt
Gnr.222/bnr.14 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2014	45 072	
Avskrevet tidligere	-45 071	
		1
Fyringsanlegg		
Tilgang 2001	221 149	
Avgang 2022	-1	
Avskrevet tidligere	-221 148	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 16
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: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,54 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2018	-16 750 000	
Nedbetalt tidligere	1 992 160	
Nedbetalt i år	321 651	
		-14 436 189
Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,54 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2021	-13 755 000	
Nedbetalt tidligere	382 590	
Nedbetalt i år	289 858	
		-13 082 552
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2004	-27 120 000	
Nedbetalt tidligere	16 068 955	
Nedbetalt i år	1 517 031	
		-9 534 014
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-37 052 755**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-2 556 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 556 000**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum næringslokaler	-215 100
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-215 100**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 485 000
Pantelån	37 052 755
Påløpte avdrag	124 717
TOTALT	**39 662 472**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 22
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Innkrevde felleskostnader økes for 2024.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650047. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

Under finnes en oversikt over større vedlikehold som er utført av borettslaget. Oversikten er sist oppdatert høsten 2021 av sittende styre. Sittende styre har begrenset med kunnskap om prosjektene som er blitt gjennomført før 2015.

I tillegg til arbeidene som omtales her så utføres det løpende mindre vedlikeholdsarbeider gjennom året.

Det taes forbehold om feil.

En oppdatert versjon av oversikten under finnes på våre nettsider
www.bentsebrugata.no

2021	· Etablert avtrekkspipe opp langs fasaden fra avtrekksanleget til Tiffanys Bjølsen. · Byttet 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel i vaskeriene i oppgang 29. · Byttet brannslukningsapparater i alle leiligheter. · Byttet defekt ekspansjonsanlegg til radiatoranlegget. · Gjennomført periodisk kontroll av elanlegget i fellesarealene.
2020	Installert elektroniske låser med brikkenøkler i alle oppgangsdører og port, samt loft og kjeller i 29 A og 29 B.

2019	
2018	Balkongprosjekt som omfattet: · Etablering av balkonger på 141 av leilighetene. · Utskifting av vinduer i alle leiligheter · Utskifting av vinduer i alle oppganger. · Utskifting av 1 stk radiator i alle leiligheter. · Installasjon av Elysatoranlegg for radiatoranlegget. · Etablering av felles brannvarslingsanlegg i 31A-E · Maling av 29 A og B sin fasade mot bakgården. · Maling av 31A-E sin fasade mot Advokat Dehlis Plass. · *Byggearbeidene i balkongprosjektet ble ferdigstilt våren 2019.* Lydisolert taket i næringslokalet under 31D (Tiffanys Bjølsen) i forbindelse med at lokalet ble leid ut til ny leietaker.
2017	Branntekniske utbedringer på loft og i kjeller. Omfattet bytte blant annet loftsdører og brantetting en rekke steder.
2016	Byggteknisk gjennomgang av bygget som forberedelse til Balkongprosjektet.
2015	Kontroll av brannsikkerhet: Ny optisk røykvarsler (batterilevetid ca 10 år) og sjekk/ oppdatering av brannslukningsapparat i alle leiligheter.
2014	Alle oppganger er sparklet og malt, samt nytt gulv i 29.
2013	Gjennomgang av elektrisk anlegg i fellesarealene i borettslaget med nødvendig oppgradering
2012	Oppgradering av callinganlegg og installering av port inn til bakgården
2011/2009/2007/2008	Nytt tak Rehabilitering av det største næringslokalet Lovpålagt overgang fra felles til individuell måling av strøm Overgang til fjernvarme fra Hafslund

	Utskifting av alle brannslokningsapparater Oppgradering av bakgård
2005/2002/2003/1999/2000	Nye branndører i fellesarealene Fellesmåling av strøm innført Skiftet oljetank, overgang til varmepumpeanlegg Rehabilitering av bad i alle leiligheter Skifting av vannrør og bunnledninger Innsatt ventilasjonsanlegg i hele borettslaget Fasaderehabilitering Endret leverandør av kabel-tv, fra UPC til Canal Digital
1999 1994 1993/1994 1987 1983 1981 1939	Nye entredører til leilighetene (B30) Kabel-TV innlagt – Janco (senere kjøpt opp av UPC) Oppgradering av elektrisk anlegg Utskifting av vinduer i hele borettslaget Fasaderehabilitering Solgt til borettslaget av Oslo kommune Bygningene oppført

Vedlegg 2 til sak 7. Investering - Fornyelse av varmepumper og energieffektiviseringstiltak

Energipris kr pr kwh	0.8	1	1.5	2
Estimert årlig energibesparelse (kwh)	310000	310000	310000	310000
Årlig besparelse kr	248000	310000	465000	620000
Årlig drift og vedlikehold kr	25000	25000	25000	25000
Årlig renter og avdrag låneramme 1,5 millioner**	100932	100932	100932	100932
Årlig resultat kr	122068	184068	339068	494068

*Snitt energipris pr vinter inkludert nettleie avgifter og strømstøtte.
**For renter og avdrag er dagen rentenivå lagt til grunn og en løpetid på 35 år og dagen rentenivå på 5,8 %
***Tallene i matrisen over må leses som estimater som kan være usikkerhet knyttet til.

ENØK ENGINEERING AS

RAPPORT FRA ENERGIKARTLEGGING
AV
BORETTSLAGET BENTSEBRUGATA 29-31



Enøk Engineering AS

Februar 2024 – *revidert april 2024* **Hans M Møller**

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – www.enok-eng.no – MVA 910 076 108

SAMMENDRAG

Det er utført en energikartlegging av boligdelen av bygningen Bentsebrugata 29-31. Kartleggingens formål har vært å identifisere mulige, lønnsomme enøktiltak samt potensialet for produksjon av lokal fornybar energi, herunder fra varmepumper og solceller. Kartleggingen har også omfattet en estimering av næringslokalenes andel av energiforbruket.

Følgende tiltaksområder er kartlagt:

- Reetablering av bergvarmeanlegget for produksjon av varme til oppvarming
- Installasjon av luft/vann-varmepumper for produksjon av varmtvann
- Etablering av varmtvannssirkulasjon (VVC) i B29
- Isolering av rør og ventiler
- Utskiftning av lyskilder og behovsstyring av lys
- Montasje av solcellepanel på taket
- Etterisolering av fasader
- Etterisolering av etasjeskille mot kaldtloft
- Varmeproblemer i utsatte leiligheter

Data om bygningskropp og tekniske anlegg er lagt inn i simuleringsprogrammet *Simien* som er benyttet til beregning av årsforbruk og tiltaksbesparelser. Beregningene er utført som *normerte beregninger* iht Norsk Standard 3031:2014. Beregnet, samlet energibehov før tiltak – levert energi – iht NS 3031:2014 er 1 360 000 kWh/år. Næringslokalenes andel av energi til oppvarming, ventilasjon og varmtvann er ca 19 %.

Tiltakene med størst sparepotensial er knyttet til varmepumper. Det er ikke funnet lønnsomme bygningstiltak.

I tabellen under er anbefalte tiltak satt opp i prioritert rekkefølge. I prioriteringen er også komfort vektlagt. Tiltakenes innbyrdes påvirkning er ikke tatt med i beregningene.

Tilbakebetalingstiden vises for flere energipriser og ved en kalkulasjonsrente på 5 %. Energiprisen er inklusive kraft, nettleie og avgifter. Der det ikke er angitt noen tilbakebetalingstid, er verdien «uendelig».

		Investering	Besparelse/ elproduksjon	Tilbakebetalingstid i år ved energipris (øre/kWh)				
Prio	Tiltak	kr	kWh/år	80	100	150	200	300
1	Varmtvannssirkulasjon VVC	50 000	10 000	7,7	5,9	3,7	2,7	1,8
2	Rør- og utstyrsisolering fyrhus	40 000	10 000	5,9	4,6	2,9	2,2	1,4
3	Varmepumper oppvarming	1 350 000	290 000	8,1	6,0	3,7	2,7	1,7
4	Varmepumper varmtvann	1 050 000	149 000	15,4	10,7	6,1	4,3	2,7
5	Lys	326 000	11 400			27,2	18,0	11,0
6	Solceller	1 480 000	77 750			20,6	13,2	7,8

Øvrige tiltak som er beskrevet:

- Isolering av ventiler og røravgreninger på varmtvannsledninger i B31
- Isolering av uisolerte stigeledninger i varmeanlegget i næringslokaler
- Belysning i kjeller og loft

Innhold

0. INNLEDNING 4

0.1 ENERGIKARTLEGGINGENS FORMÅL OG OMFANG 4
0.2 TILGJENGELIG DATAGRUNNLAG OG INFORMASJON 4
0.3 ENERGIPRISER 4
0.4 FORUTSETNINGER 4

1. ENERGIFORBRUK 4

1.1 ENERGILEVERING OG -MÅLING FOR BOLIG OG NÆRING 4
1.2 BEREGNET LEVERT ENERGI 5
1.3 BEREGNET VARMELEVERING TIL VARME, VENTILASJON OG VARMTVANN 5
1.4 MÅLT FJERNVARMEFORBRUK 5

2. BYGNING 5

2.1 YTTERVEGGER 5
2.2 VINDUER 6
2.3 HOVEDINNGANGSDØRER 6
2.4 ETASJESKILLER 6

3. VARMEANLEGG 6

3.1 VARMEPRODUKSJON 6
3.2 VARMEDISTRIBUSJON - RADIATORANLEGG 7
3.3 VARMEPRODUKSJON BERGVARMEANLEGG 9

4. VARMTVANNSANLEGG 9

4.1 VARMTVANNSPRODUKSJON 9
4.2 VARMTVANNSDISTRIBUSJON I B29 10
4.3 VARMTVANNSDISTRIBUSJON I B31 10
4.4 VARMTVANNSPRODUKSJON VHA VARMEPUMPER 11

5. VENTILASJON 11

6. LYS 11

6.1 BELYSNING I KORRIDORER OG TRAPPEOPPGANGER 12
6.2 BELYSNING I KJELLER OG PÅ LOFT 12

7. SOLCELLER 12

Vedlegg

Postboks 32 Holmenkollen, 0712 Oslo – www.enok-eng.no – MVA 910 076 108

0. INNLEDNING

0.1 Energikartleggingens formål og omfang

Energikartleggingens formål har vært å identifisere mulige, lønnsomme enøktiltak i boligdelen av bygningen Bentsebrugata 29-31. Kartleggingen har omfattet bygningskroppen og tekniske anlegg, samt potensialet for lokal, fornybar energi. En estimering av næringslokalenes andel av energiforbruket har også inngått i kartleggingen.

0.2 Tilgjengelig datagrunnlag og informasjon

Styret har fremskaffet fellesforbruk av strøm og fjernvarme, bygningstegninger, arealfordeling næringslokaler, informasjon om byggeår og om tidspunkt for vindusutskiftninger.

0.3 Energipriser

Enova anbefaler at lønnsomhetsberegninger gjøres for alle tiltak med flere scenarioer for årlig gjennomsnittlig energipris inkl nettleie og avgifter, f.eks 80, 100 og 150 øre/kWh. En energipris på eksempelvis 100 øre/kWh inkl mva tilsvarer en kraftpris på ca 45 øre/kWh ekskl mva. Det er også tatt med beregninger for energipriser på 200 og 300 øre/kWh.

Det er ikke tatt hensyn til at kraftprisene varierer over året. Dette innebærer at reell lønnsomhet er høyere enn beregnet for tiltak på varmeanlegg og lavere enn beregnet for solenergi. Da varmtvannsforbruket er ganske stabilt over året, gir bruk av gjennomsnittlig energipris et riktig bilde av lønnsomheten for tiltak på varmtvannsanlegget.

0.4 Forutsetninger

Alle beløp er *inklusive* mva. hvis ikke annet er oppgitt, og investeringer er angitt som kostnadsestimat. Lønnsomhetsberegninger, uttrykt som tilbakebetalingstid, er utført med 5 % kalkulasjonsrente.

Programmet Simien er benyttet i beregningene av bygningenes energibehov og ved tiltaksberegninger. U-verdier (W/m^{2}K) - *varmegjennomgangstallet* - for vegger, tak, vinduer mm er fastsatt dels ut fra beregninger og dels ut fra gjeldende forskrifter fra byggeåret og år for rehabilitering/utskiftning. Energibehov og -besparelser er uttrykt som *levert energi*, dvs innkjøpt strøm og fjernvarme. Beregninger av energiforbruk og tiltak er blitt utført som dynamiske, *normerte beregninger* iht Norsk Standard NS 3031:2014. Det innebærer at beregnede verdier som regel vil avvike fra faktisk forbruk.

1. ENERGIFORBRUK

1.1 Energilevering og -måling for bolig og næring

Fjernvarmen dekker oppvarmingen av både boliger og næringslokaler i B29 og B31, samt varmtvann til B29. Varmtvann til B31 produseres i elektriske beredere.

Hvert næringslokale har egen strømmåler, mens strøm over borettslagets fellesmålere dekker forbruk til pumper, varmtvannsberedere og ventilasjonsanleggene for boligene og for omtrent halvparten av næringslokalene, herunder legesenterets nye ventilasjonsanlegg. I brillebutikken, restauranten og pizzalokalet går forbruket til ventilasjon/avtrekk over egne målere.

1.2 Beregnet levert energi

Simuleringen av bygningen gir *beregnet* totalt levert energi til boligdelen på 1 358 000 kWh. Dette omfatter fjernvarme og strøm til direkte bruk i leilighetene og til fellesanleggene for lys, pumper, ventilasjon, varme og varmtvann. Av dette utgjør fjernvarmen 964 250 kWh.

Næring: Tilsvarende beregnet levert energi til næringslokalene er 353 000 kWh (21 % av totalt). Fjernvarmen utgjør 17 % av totalt beregnet fjernvarmeforbruk.

1.3 Beregnet varmelevering til varme, ventilasjon og varmtvann

Beregnet levert energi til oppvarming, ventilasjon og varmtvann i boligdelen er 1 234 000 kWh. Av dette utgjør varmtvannet 274 000 kWh.

Næring: Andelen beregnet levert energi til oppvarming, varmtvann og ventilasjon i næringslokalene er 19 % av totalt beregnet forbruk.

1.4 Målt fjernvarmeforbruk

Det reelle fjernvarmeforbruket til oppvarming og varmtvann for både bolig og næring er ca 850 000 kWh. Andelen til varmtvann i B29 er estimert til ca 130 000 kWh, basert på sommerforbruket av fjernvarme (11 000 kWh/mnd). Hvis man antar at varmtvannsforbruket i B31 er like stort som i B29, får man et totalt varmtvannsforbruk på 260 000 kWh og et totalt forbruk til oppvarming og varmtvann på 980 000 kWh.

Den maksimalt målte fjernvarmeeffekten i januar 2024 var 377 kW, målt som det høyeste timeforbruket (kWh/h) i en enkelttime. Varmtvannseffekten i B29 utgjorde omlag 90 kWh/h i den samme timen. Det indikerer et maksimalt effektbehov til oppvarming på ca 290 kW.

2. Bygning

Bygningen ble oppført i 1939. Oppvarmet bruksareal (BRA) i boligdelen er målt/beregnet til 5485 m^2. Den eneste kjente energirelaterte oppgraderingen er utskiftning av vinduer og innsetting av balkongdører ifm balkongprosjektet i 2018.

Næring: Oppvarmet bruksareal (BRA) i næringslokalene er målt/beregnet til 1053 m^2, som er 16 % av totalt areal. Lokalene til legesenteret er nylig oppgradert, og vegger og vinduer er oppgitt til å følge dagens byggeforskrift.

2.1 Yttervegger

Det er antatt at ytterveggene består av 1,5 stens teglvegg med innvendig puss og utvendig en blanding av fasader med murpuss og synlig teglsten. Termografibilder (vedlegg 1) viser ingen tydelige kuldebroer fra skillevegger eller etasjeskiller/gulv. Vurdert U-verdi er 0,8 W/m^{2}K.

Næring: Termografibilder viser at betongveggene under næringslokalenes vinduer har lav isolasjonsgrad (vedlegg 2).

Vurdert tiltak:
Utvendig etterisolering med 10 cm murplater og puss vil gi en U-verdi på ca 0,3 W/m^{2}K, med en beregnet normert besparelse på 97 000 kWh/år. Tiltaket har en høy kostnad og anses ikke

aktuelt å utføre så kort tid etter balkongprosjektet. Innvendig utlekting og isolering er et alternativ. 10 cm mineralull og gips vil gi en U-verdi på ca 0,35 W/m^{2}K. Tiltaket, som vil måtte utføres individuelt av den enkelte beboer, kan bli omfattende og kostbart pga radiatorer, rørgjennomføringer og innredning.

2.2 Vinduer

Alle vinduene ble skiftet ut i 2018 ifm balkongprosjektet. U-verdien til de nye vinduene og balkongdørene er angitt til maksimum 1,1 W/m^{2}K (minstekravet i TEK17 er 1,2 W/m^{2}K).

Næring: Butikklokalenes (B31 A-C) store fasadevinduer mot gaten har ett-lags glass med svært dårlig isolasjonsevne (U-verdi 4-5 W/m^{2}K). Det samme gjelder brillebutikkens nedre del av fasadevinduene, mens øvre del har to-lags glass. Også restauranten fasadevinduer har to-lags glass, av varierende alder. Vinduene i legesenteret og i lokalene i etasjen over (kiropraktor m.fl) er nye og har lav U-verdi (<1,2 W/m^{2}K).

2.3 Hovedinngangsdører

Dørene i inngangspartiene ble også skiftet i 2018, det samme gjelder vinduene i oppgangene. En lav U-verdi er mindre viktig her, men det gir totalt sett en større varmemotstand og mindre varmetap gjennom leilighetenes entrédører.

2.4 Etasjeskiller

Etasjeskillene mellom boligetasjene består trolig av plasstøpt betong med et oppforet tregulv (parkett e.l.). Dekkene har høy U-verdi, men det har ingen betydning for bygningens energiforbruk totalt sett.

Dekket mellom øverste etasje og kaldloftet har et tregulv på loftet, trolig med et tynt lag isolasjon mellom betongen og tregulvet (U-verdi 0,8 W/m^{2}K). Etterisolering av et slikt dekke kan gi betydelig energibesparelse, men da en stor del av loftsarealet er innredet og brukt til boder, vil kostnadene bli høye, bl.a til logistikk med håndtering og mellomlagring av eiendeler. All innredning må rives og fjernes, gulvet må isoleres med tung, trykkfast isolasjon, det må legges et nytt gulv, og til slutt må loftet innredes på nytt med gjerder og dører. Beregnet energibesparelse er 98 000 kWh/år.

3. Varmeanlegg

3.1 Varmeproduksjon

Varme til oppvarming av hele blokken – både bolig og næring - produseres i fjernvarmesentralen i fyrhuset i B29. Foruten fjernvarmesentralens varmeveksler og reguleringsventil inngår det utstyr som pumper, ventiler, ekspansjonsanlegg, filteranlegg mm. I 2005 ble det etablert bergvarmeanlegg i både fyrhuset og i varmesentralen i B31. Varmepumpene produserte varme til oppvarming og varmtvann med oljekjeler som spisslast inntil fjernvarmen ble installert i 2009.

Sentral temperaturstyring
Den sentrale styringen av temperaturen ut i radiatoranlegget er utekompensert, dvs en uteføler sørger for at fjernvarmeregulatoren styrer ut høyere turtemperatur jo kaldere det er ute.

Vannbehandling
For å ha et godt fungerende varmeanlegg er det viktig å ha god vannkvalitet, et fungerende ekspansjonsanlegg, og utstyr for fjerning av luft og smuss. Trykkholdingen i varmeanlegget besørges av et kompressormatet ekspansjonsanlegg av nyere dato, og dette anlegget har bidratt til å minimere problemene med luft i radiatorene i øverste etasje. Det er installert et Elysator-anlegg (med offeranode) for pH-justering som korrosjonssikring, samt et delstrøms patronfilter for fjerning av partikler og slam fra vannkretsen, men disse to enhetene er ikke blitt vedlikeholdt. Det er ikke installert utstyr for luftfjerning.

Pga tidligere hyppig vannpåfylling og tilknyttet høy korrosjonsrisiko, ble det tatt en vannprøve, men den ble ikke sendt inn til kjemisk analyse da den visuelt så helt ren ut. Det antas at Elysator-anlegget og patronfilteret har vært effektive med å redusere korrosjonsraten og å fjerne dannet magnetitt. Det vil allikevel kunne være en god del sedimentert magnetitt i anlegget, bl.a i radiatorene.

Aktuelle tiltak:

- Etablere rutiner for service av Elysator-anlegget og for utskiftning av filterpatronen
- Vurdere installasjon av vakuumavgasser for fjerning av luft i anlegget. Pga byggets høyde vil en mikrobleutskiller ha liten effekt.

Isolering - varmetap
Det er et ganske stort varmetap fra uisolert utstyr (pumper, ventiler mm) i fyrhuset. Det er også brukt sort cellegummi på noen varmerør, men dette er kondens-/kuldeisolasjon som over tid blir sprø og mister isolasjonsevnen hvis den brukes ved før høy temperatur. Romtemperaturen i fyrhuset er lav grunnet utilsiktet tilførsel av kaldluft fra det gamle friskluftinntaket til oljebrennerne, og dette bidrar til økt varmetap.

Aktuelt tiltak:
Varmetapet bør reduseres ved å montere demonterbare isolasjonsputer på utstyrskomponenter som pumper, ventiler, filtre, flenser mm. Cellegummien på varmerør bør skiftes ut med mineralullskåler, og lufttilførselen til oljebrennerne bør tettes igjen.

- Kostnadsestimat: kr 40 000,-.
- Estimert energibesparelse: 10 000 kWh/år

Estimert energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

	Energipris (øre/kWh)				
	80	**100**	**150**	**200**	**300**
Kostnadsbesparelse (kr/år)	8 000	10 000	15 000	20 000	30 000
Tilbakebetalingstid uten støtte	5,9	4,6	2,9	2,2	1,4

3.2 Varmedistribusjon - radiatoranlegg

Varmen distribueres fra fyrhuset til boliger og leiligheter i to hovedvarmekurser til hhv B29 og B31 ved hjelp av to felles hovedsirkulasjonspumper. Vannet ledes gjennom stigerør fra kjellerne og opp gjennom etasjene via røravgreninger til radiatorene.

Pumper
Kun den ene av de to hovedsirkulasjonspumper til radiatoranlegget er i drift av gangen, mens den andre er reserve. Pumpene er av nyere dato, men de har konstant turtall og sørger for en konstant sirkulerende mengde, uavhengig av forbruket. Ved solinnstråling vil

termostatventilene på solfasaden redusere/stenge volumstrømmen, og vannmengden vil øke i radiatorene på skyggesiden. Den økte mengden gir økt strømningshastighet og fare for ventilstøy.

Vurdert tiltak: Hvis det oppstår problemer med ventilstøy, bør den ene av de to hovedpumpene for varmeanlegget skiftes ut til en frekvensregulert pumpe som vil sørge for å holde konstant trykk i anlegget, uavhengig av radiatorenes termostatregulering. En frekvensregulert pumpe vil være mer energieffektiv. Kostnadsestimat: kr 75 000,-.

Innregulering
På hver avgrening fra hovedrørene i kjellerne er det montert en stengeventil og en innreguleringsventil. Riktig innstilte innreguleringsventiler sørger for at alle stigekursene får riktig vannmengde, dvs at anlegget er (hydraulisk) balansert. Det er ikke kjent om anlegget er innregulert. I så fall skal det finnes en innreguleringsprotokoll med angivelse av samtlige ventilinnstillinger.

Isolering
Røranlegget er brukbart isolert i kjelleren, men stenge- og innreguleringsventilene på avgreningene til stigeledningene er uisolerte, hvilket er ganske vanlig. Stigeledningene opp gjennom etasjene er også uisolerte, hvilket også er vanlig, men disse rørene avgir da kontinuerlig, uregulert varme selv om termostatventilene stenger pga solinnstråling. Et par steder er det små strekk med uisolerte rør, f.eks i legesenteret.

Aktuelle tiltak:
- Montere demonterbare puter på stenge- og strupeventiler
- Isolere stigeledninger som er over en viss dimensjon og som f.eks går gjennom næringslokaler

Radiatorer
Et par toppleiligheter har problemer med for lav romtemperatur. Mange radiatorer ble skiftet ut ifm balkongprosjektet, trolig til en mindre radiator. Alle de nye radiatorene har samme størrelse og har moderne termostatventiler som er ømfintlige for smuss/partikler i vannet. For lite varme kan skyldes flere forhold: For liten gjennomstrømning grunnet smuss, manglende innregulering eller luft i radiatoren pga feil med ekspansjonsanlegget/trykkholdingen, eller radiatoren kan være underdimensjonert.

Termografibilder av radiatorene i toppleilighetene med varmeproblemer viser at de har en jevn og fin varmefordeling. Effektbehovet i disse leilighetene er større enn i øvrige toppleiligheter da disse leilighetene også har en ekstra yttervegg. Dette indikerer at radiatoren kan være underdimensjonert.

Næring: Det er en blanding av radiatorer med manuelle ventilratt og termostatventiler. I kiropraktorlokalet er det en defekt radiatorventil som står permanent åpen, og temperaturregulering skjer ved vinduslufting. I butikklokalene står varmen stort sett på fullt. I brillebutikken er det komfortproblemer både sommer og vinter. Restauranten mangler 2 radiatorer i hjørnet mot 31C.

Aktuelle tiltak:
- Skifte til større radiator i leiligheter med varmeproblemer
- Skifte ut manuelle radiatorventiler med termostatventiler (næring)

3.3 Varmeproduksjon bergvarmeanlegg

Hvert av bergvarmeanleggene i B29 og B31 består av to varmepumper á 26 kW og tilknyttet brønnpark med total brønndybde på 1000 meter (5 brønner á 200 m). Varmepumpene som produserte varme til både oppvarming og varmtvann, er fremdeles tilkoblet varmeanlegget. Varmepumpene ble startet opp igjen i februar 2022, men pga defekt utstyr er det pt kun én av de fire varmepumpene som er i drift. Etter oppstarten av varmepumpene i februar 2022 gikk fjernvarmeforbruket markant ned, men forbruket økte igjen utover høsten samme år etter hvert som tre av varmepumpene stoppet. I diagrammet i vedlegg 2 går dette tydelig frem. (NB! Forbruket er ikke klimakorrigert)

Ut fra varmepumpenes samlede effekt og bygningens varmebehov vurderes brønnparkene til å være kraftig underdimensjonert.

Aktuelt tiltak:
De gamle varmepumpene skiftes ut med nye på maksimalt 40-45 kW hver. Det mest fornuftige vil da være at varmepumpen kun produserer varme til oppvarming, og at det etableres en annen løsning for varmtvannet. Varmepumpenes dekningsgrad vil være rundt 60 % av reelt oppvarmingsbehov på ca 720 000 kWh for både bolig og næring, med en årlig varmefaktor (SCOP) på 3,1. Varmepumpene vil måtte begrense effektleveransen utover i fyringssesongen hvis kuldebærertemperaturen til/fra brønnparken blir for lav.

- Kostnadsestimat: kr 1 350 000,-.
- Beregnet energibesparelse: 290 000 kWh/år
- Årlig driftskostnad: kr 25 000,-/år

Årlig driftskostnad dekker service, overvåking og energioppfølging.

Beregnet energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

	Energipris (øre/kWh)				
	80	100	150	200	300
Kostnadsbesparelse (kr/år)	207 000	265 000	410 000	555 000	845 000
Tilbakebetalingstid uten støtte	8,1	6,0	3,7	2,7	1,7

.

4. Varmtvannsanlegg

4.1 Varmtvannsproduksjon

Varmt tappevann til B29 produseres ved hjelp av fjernvarme i en egen varmeveksler i fyrhuset, mens varmtvannet til B31 produseres i 4 stk 400 liters beredere med hver 14 kW elkolber i varmesentralen i B31. Varmtvannsrørene i kjelleren er brukbart isolert, men samtlige røravgreninger og stengekraner er uisolerte.

Tapene knyttet til produksjon og forbruk av varmt tappevann er som regel ganske store. Varmetap i beredere og røranlegg og tap knyttet til uttapping ved venting på varmtvann gir ofte en total «systemvirkningsgrad» på kun 50-60 %. Dvs at det må tilføres opptil 2 kWh strøm/varme for hver kWh varmtvann som brukes i dusj eller vask.

4.2 Varmtvannsdistribusjon i B29

Anlegget har ikke varmtvannssirkulasjon (VVC) slik at det er lang vente-/uttappingstid på varmtvannet, særlig i de øverste leilighetene som er lengst unna fyrhuset. Det har også vært tilfeller med overslag i blandebatterier, og dette har medført ekstra stort varmtvannsforbruk.

Aktuelt tiltak:
Det installeres en VVC-kurs i kjelleren, som sørger for kortere ventetid på varmtvannet, og dette vil bidra til lavere varmtvannsforbruk. Et VVC-anlegg består av et tynt rør som tilkobles varmtvannsrøret lengst mulig ut i røranlegget og som føres tilbake til fyrhuset. En VVC-pumpe sirkulerer en liten mengde varmtvann og sørger dermed for at det alltid er varmtvann tilgjengelig i hele kjellerstrekket. Røravgreninger og stengekraner bør samtidig isoleres med demonterbare puter eller mineralullskåler for å minimere varmetapene og avkjølingen av varmtvannet.

Tiltaket er primært et komforttiltak da varmtvannskomforten vil forbedres, særlig for leilighetene som ligger lengst unna fyrhuset. Energibesparelsen er i hovedsak knyttet til redusert varmtvannsforbruk ved at det tappes ut mindre mengder kaldt/lunkent vann som tidligere har vært oppvarmet til 65-70 ^{O}C. Nettobesparelsen blir lavere grunnet økt varmetap fra varmtvanns- og VVC-ledningene og strømforbruket til VVC-pumpen.

- Kostnadsestimat: kr 50 000,-.
- Beregnet energibesparelse: 10 000 kWh/år

Beregnet energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

	Energipris (øre/kWh)				
	80	**100**	**150**	**200**	**300**
Kostnadsbesparelse (kr/år)	8 000	10 000	15 000	20 000	30 000
Tilbakebetalingstid uten støtte	7,7	5,9	3,7	2,7	1,8

Da nye kaldt- og varmtvannsledninger er ført opp i sjaktene sammen med avløp og ventilasjon, er det trolig teknisk mulig å føre et VVC-rør opp til de øverste leilighetene i hver stamme. Dette vil gi en mye bedre varmtvannskomfort, en større besparelse, men også en mye høyere investering.

Et alternativ til et VVC-anlegg er å montere elkabler (tracing) på varmtvannsrørene under isolasjonen. Da sparer man pumpeenergi og varmetapet i VVC-ledningen, men hele røranlegget bør isoleres på nytt. En slik løsning finnes i B31.

4.3 Varmtvannsdistribusjon i B31

I B31 er varmtvannsrørene i kjelleren påmontert en selvregulerende varmekabel under isolasjonen, og denne sørger for kortere ventetid på varmtvannet, som gir vannbesparelse og økt varmtvannskomfort.

Aktuelt tiltak:
Røravgreninger og stengekraner bør isoleres med demonterbare puter eller mineralullskåler for å redusere strømforbruket til elkablene.

- Kostnadsestimat: kr 20 000,-.
- Estimert energibesparelse: 5 000 kWh/år

4.4 Varmtvannsproduksjon vha varmepumper

Pga begrenset brønndybde er det ikke kapasitet til å produsere varmtvann i bergvarmeanlegget i vinterhalvåret. Alternativet er da å installere luft/vann-varmepumper.

Varmepumper for varmtvannsproduksjon vil med «vanlige» kuldemedium forvarme varmtvannet til ca 55 grader, og vil lade opp et sett med lagertanker/beredere. Ettervarmingen til ca 65 grader vil skje i elektriske spissberedere (B31) og vha fjernvarme (B29).

Aktuelt tiltak:
Det installeres en luft/vann-varmepumpe tilknyttet hvert anlegg i B29 og B31. I B31 kan man benytte eksisterende beredere som forvarme- og lagertanker, mens i B29 må det installeres lagertanker. Varmepumpenes utedel plasseres i støyisolerte små «bygg». Det er mulig at det går an å plassere utedelen i et kjellerrom og føre luft ut og inn, men det vil fordyre installasjonen.

- Kostnadsestimat: kr 1 050 000,-.
- Beregnet energibesparelse: 149 000 kWh/år
- Årlig driftskostnad: kr 20 000,-/år

Årlig driftskostnad dekker service, overvåking og energioppfølging.

Beregnet energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

	Energipris (øre/kWh)				
	80	**100**	**150**	**200**	**300**
Kostnadsbesparelse (kr/år)	99 200	129 000	203 500	278 000	427 000
Tilbakebetalingstid uten støtte	15,4	10,7	6,1	4,3	2,7

5. Ventilasjon

Alle leilighetene har mekanisk avtrekk vha vifter montert på loftet og avkast over tak. Det er ingen varmegjenvinning av ventilasjonsluften da det ikke er balansert ventilasjon med tilluftskanaler. Tilluften trekkes inn gjennom veggventiler. Det vil være svært kostbart og teknisk vanskelig å montere gjenvinnerbatterier i avkastkanalene og føre tur/retur vannledninger med forvarmet vann til fyrhuset i B29 og til varmesentralen i B31 for deretter å utnytte varmen i varmepumper for varmtvannsproduksjon.

Næring: Næringslokalene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning, totalt fem ventilasjonsaggregater. De to aggregatene som betjener legesenteret og brillebutikken, har roterende varmegjenvinner (virkningsgrad ca 80 %). Restaurantens aggregat har kryssveksler (virkningsgrad 50-60 %), mens de to aggregatene som betjener resten av næringslokalene har væskekoplet varmegjenvinner (virkningsgrad 40-50 %). Pizzarestauranten har i tillegg en avtrekksvifte med avkast over tak.

6. Lys

Belysningen i fellesarealene består av en blanding av LED-pærer, sparepærer, lysrør og kompaktlysrør med ulik effekt/alder. All belysning styres manuelt av/på, utenom utelysene som styres av fotoceller. Under diverse befaringer har lysene alltid står på i leilighetskorridorer og oppganger, mens de i hovedsak har vært avslått i kjeller og på loft, med noen unntak. De gamle T8-lysrørene på 36 W er gått ut av produksjon.

6.1 Belysning i korridorer og trappeoppganger

Belysningen i korridorer og trappeoppganger består av takmonterte plafond-armaturer med 16 og 18 W kompaktlysrør. Det er lysbrytere i hver ende av korridorene (29 A-B) og i bunnen av trappene. Man må regne med at disse kompaktlysrørene vil gå ut av produksjon.

Aktuelt tiltak:
Utskiftning av totalt ca 85 plafond-armaturer med 11 W LED-armaturer som har innebygd bevegelsesføler (PIR-sensor). Armaturene i en korridor eller oppgang kan f.eks programmeres som én gruppe som tennes samtidig. Levetiden på dagens lysrør er ca12 000 timer, slik at de må skiftes etter ca 1,5 år, mens LED-belysningen har en levetid på 50 000 timer. Brenntiden vil reduseres fra 24 timer til estimert 2 timer pr døgn. Utover energibesparelsen gir det sparte kostnader til innkjøp og utskiftning.

- Kostnadsestimat: kr 326 000,-.
- Beregnet energibesparelse: 11 400 kWh/år
- Besparelse utskiftning: kr 5100,-/år (ikke medtatt spart arbeidstid)

Beregnet energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

	Energipris (øre/kWh)				
	80	**100**	**150**	**200**	**300**
Kostnadsbesparelse (kr/år)	14 220	16 500	22 200	27 900	39 300
Tilbakebetalingstid uten støtte			27,2	18,0	11,0

6.2 Belysning i kjeller og på loft

Belysningen i kjeller- og loftsarealene består av noen gamle 36 W T8-lysstoffrør og et stort antall lyspærer hvorav ca 2/3 er 8 W «sparepærer» (kompaktlysrør) og 1/3 er 4,6 W LED-pærer.

Vurdert tiltak:
Både effekt og brenntid til eksisterende lyspærer er for lav til at det er lønnsomt å skifte ut til LED med integrert lysstyring. Det er heller ikke lønnsomt å skifte ut manuelle lysbrytere til tidsbrytere som kan innstilles til ønsket lystid (f.eks 5 minutter) da antallet lysbrytere er ganske stort og bryterne er kostbare (ca kr 3500,-/stk). T8-lysrørene bør snart skiftes ut med LED-armaturer (32 W, 100 000 timer). Kostnaden er ca kr 2500,-/stk. De kan også leveres med integrert PIR-sensor. 8 W sparepærer skiftes fortløpende ut med LED-pærer når de må skiftes.

7. Solceller

De tre takflatene som vender mot gaten, egner seg bra for montasje av solcellepanel, gitt at takkonstruksjonen er dimensjonert for den ekstra lasten. Totalt kan det monteres ca 440 m^2 solcellepanel. Årlig beregnet solkraftproduksjon er 77 750 kWh. Månedsoversikt over solkraftproduksjonen er vist i vedlegg 4. All solkraften kan benyttes internt da det er energibehov til varmtvann og viftedrift også om sommeren.

- Kostnadsestimat: kr 1 480 000,-.
- Beregnet strømproduksjon: 77 750 kWh/år

Beregnet strømproduksjon gir følgende lønnsomhet:

	Energipris (øre/kWh)				
	80	**100**	**150**	**200**	**300**
Kostnadsbesparelse (kr/år)	62 200	77 750	116 625	155 500	233 250
Tilbakebetalingstid uten støtte			20,6	13,2	7,8

ENØK ENGINEERING AS

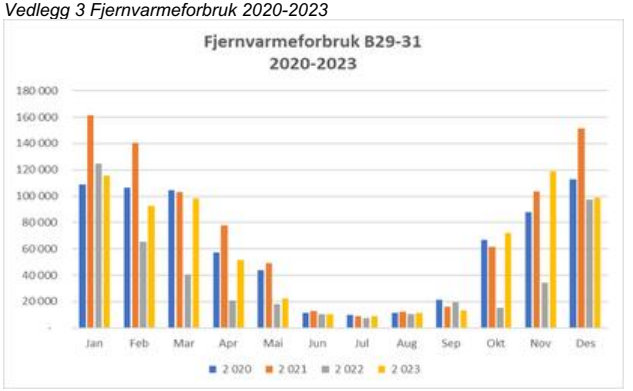
Vedlegg 1 Termografibilde av fasade mot gaten



Vedlegg 2 Termografibilde av butikkfasade

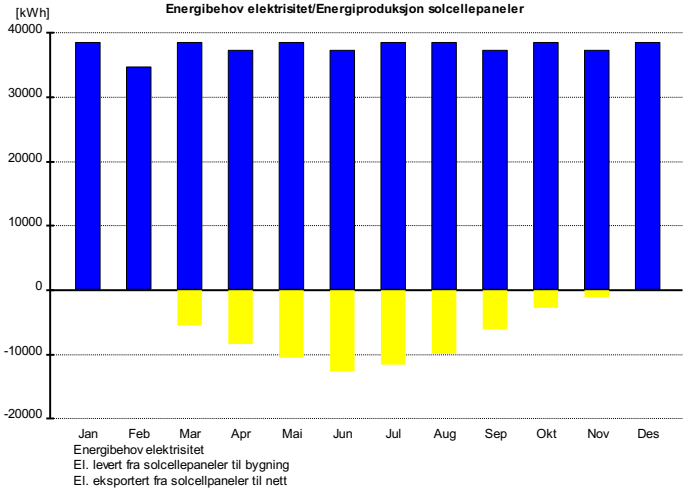


Vedlegg 3 Fjernvarmeforbruk 2020-2023



ENØK ENGINEERING AS

Vedlegg 4 Månedsoversikt over solkraftproduksjon



Energiproduksjon solceller [kWh]													
Panel	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Totalt
Produsert Solceller B29 areal 0	0	0	2920	4745	5409	6520	6001	5115	3216	1730	831	0	36489
Produsert Solceller B31A-C areal 0	0	0	1955	2653	3670	4344	3962	3477	2216	956	394	0	23628
Produsert Solceller B31D-E Areal 0	0	0	802	1162	1726	2080	1877	1561	949	365	133	0	10655
Sum produsert	0	0	5677	8560	10805	12944	11841	10153	6381	3051	1358	0	70771
Levert til bygning	0	0	5677	8560	10804	12933	11838	10152	6381	3051	1358	0	70755
Eksportert til nett	0	0	0	0	1	11	3	0	0	0	0	0	16

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bentsebrugt. 29/31 B/L

Møtedato: 05.06.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: I Klubbhuset til Sagene idrettsforening, møterom Festsalen

Til stede: 22 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 23 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Pernille Olsen.

Møtet ble åpnet av Tom Andre Hjelseth Mygland.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Karin Maria Zerener foreslått.
   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Pernille Olsen foreslått.
   Som protokollvitne ble Ole Marius Manskow Løken foreslått.
   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

---

6 Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 290.000.

Vedtak: Vedtatt med flertall.

Behandling av innkomne forslag og saker

7 Investering - Fornyelse av varmepumper og energieffektiviseringstiltak
Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Saksframstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret mandat til å ta opp lån på inntil kr. 1.500.000,- for å gjennomføre tiltak 3.1, 3.2, 4,2 og 4,3 fra energikartleggingsrapporten utarbeidet av Enøk Energi. Lånet sikres med pant i borettslagets eiendommer med prioritet foran borettsinnskuddene. Prosjektet vil bli iverksatt omgående slik at det er klart i god tid før fyringssesongen starter i oktober 2024.

Vedtak: Vedtatt med flertall.

---

8 Bedre brannsikkerhet i nr. 31
Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Saksframstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak: Gjennomføre endringene beskrevet i forslaget.

Vedtak: Forsalget ble trukket av forslagstiller. Man gikk ikke til avstemmingen.

---

9 Balkonger i 1. etg
Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Saksframstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak: Forslagsstiller sitt forslag iverksettes.

Vedtak: Forslaget falt og ble ikke vedtatt.

---

10 Utrede salg av næringslokalene Bjølsen Legesenter leier
Krav til fertall: Alminnelig (50%)

Saksframstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak: Igangsette et arbeid med å utrede et salg av lokalene Bjølsen Legesenter leier, som belyser positive og negative sider ved et eventuelt salg og hva markedsverdien av lokalene er. Innlede en dialog med Bjølsen Legesenter eller annen relevant interessent for å kartlegge hva de kan være villig til å kjøpe lokalene for slik at borettslaget kan ta stilling til dete i en ekstraordinær generalforsamling.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med flertall.

---

11 Valg av tillitsvalgte

A Som varamedlem for 1 år, ble Ingar Jakob Feiring foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

B Som valgkomite for 1 år, ble Ådne Loennechen Feiring foreslått.
Vedtak: Valgt med akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 20:12. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Karin Maria Zerener/s/

Fører av protokollen
Navn: Pernille Olsen/s/

Protokollvitne 1
Navn: Ole Marius Manskow Løken/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Tom Andre Hjelseth Mygland	2023-2025
Styremedlem	Anne-Lotte Hernæs	2023-2025
Styremedlem	Karin Maria Zerener	2023-2025
Styremedlem	Mathias Esmark Tollefsen	2023-2025
Styremedlem	Sebastian Strand	2023-2025
Varamedlem	Ingar Jakob Feiring	2024-2025

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Nestleder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Dersom konstituerende styremøte ikke er avholdt skrives også alle inn, men med tittel styremedlem på alle unntatt leder:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

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.

HUSORDENSRELGER

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

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.*

KRAV TIL BRANNSIKKERHET I BENTSEBRUGATA 29/31

BRANNVARSLING: Alle leiligheter skal ha en brannvarsler. Den skal plasseres minst ½ meter fra vegg og hjørner. Det er viktig at batteriet virker, så brannvesenet anbefaler at det kontrolleres jevnlig. Andelseier er ansvarlig for at dette kravet innfris.
I 29: Det er satt opp et brannvarslingsanlegg i nr. 29. Anlegget varsler ved røykutvikling og brann. Det er IKKE koblet til brannvesenet så ved brann må de kontaktes på tlf.110. Andelseier er ansvarlig for å sjekke tavlen ved en alarm, undersøke om og hvor det brenner og kontakte brannvesenet ved brann. Styret er ansvarlig for vedlikehold av anlegget.

I 31: Det er brannvarslere i alle trappoppganger og fellesareal. Ved alarm er andelseier ansvarlig for å sjekke hvor det larmes fra, og iverksette nødvendige tiltak. Styret er ansvarlig for vedlikehold av varslere.

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

I 29: Det er 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.

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.

RØMNINGSVEIER: Det er viktig å ha en rømningsplan i tilfelle brann. Trapp, brannbalkonger og korridorer vil fungere som rømningsveier, i tillegg til vinduer i resp. leilighet. Dør til leilighet skal være av type B 30 (merke ved hengslene), som skal være brannsikker i 30 minutter.

I 29: Trapp i oppgang B vil fungere som rømningsvei ved brann i trapp i oppgang A, og vise versa. Andelseier er ansvarlig for å orientere seg om mulighetene for å komme ut ved et evt. branntilløp.

I 31: Brannbalkonger, trapp og vinduer vil fungere som rømningsvei i nr. 31. Andelseier er ansvarlig for å orientere seg om mulighetene for å komme ut ved et evt. branntilløp.

Rømningsveier må holdes frie. Det er ikke lov å sette ut ting i fellesområder. Styret er ansvarlig for å holde brannbalkonger, korridorer og trappoppgang fri for ting som kan være til hinder ved en evt. rømningssituasjon.

FOREBYGGE BRANNTILLØP: Da de fleste av oss eier mer enn det vi får plass til i leiligheten, blir det fort fullt i bodene. Brannvesenet oppfordrer alle til å gå igjennom sine boder med hensyn til å redusere mengden brennbart materiale. Dette for å redusere størrelsen og å forenkle slukkingsarbeidet ved en brann i loft eller kjeller. Andelseier kan levere restavfall gratis til gjenbruksstasjon. Styret er ansvarlig for å bestille container to ganger pr år for å fjerne diverse avfall.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
BENTSEBRUGATA 29B

Dato: 19.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86501557
1070

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 14

Vi viser til bestilling av 20241119 for BENTSEBRUGATA 29B.

GNR. 222 BNR. 14

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.05.1934.

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

1335 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

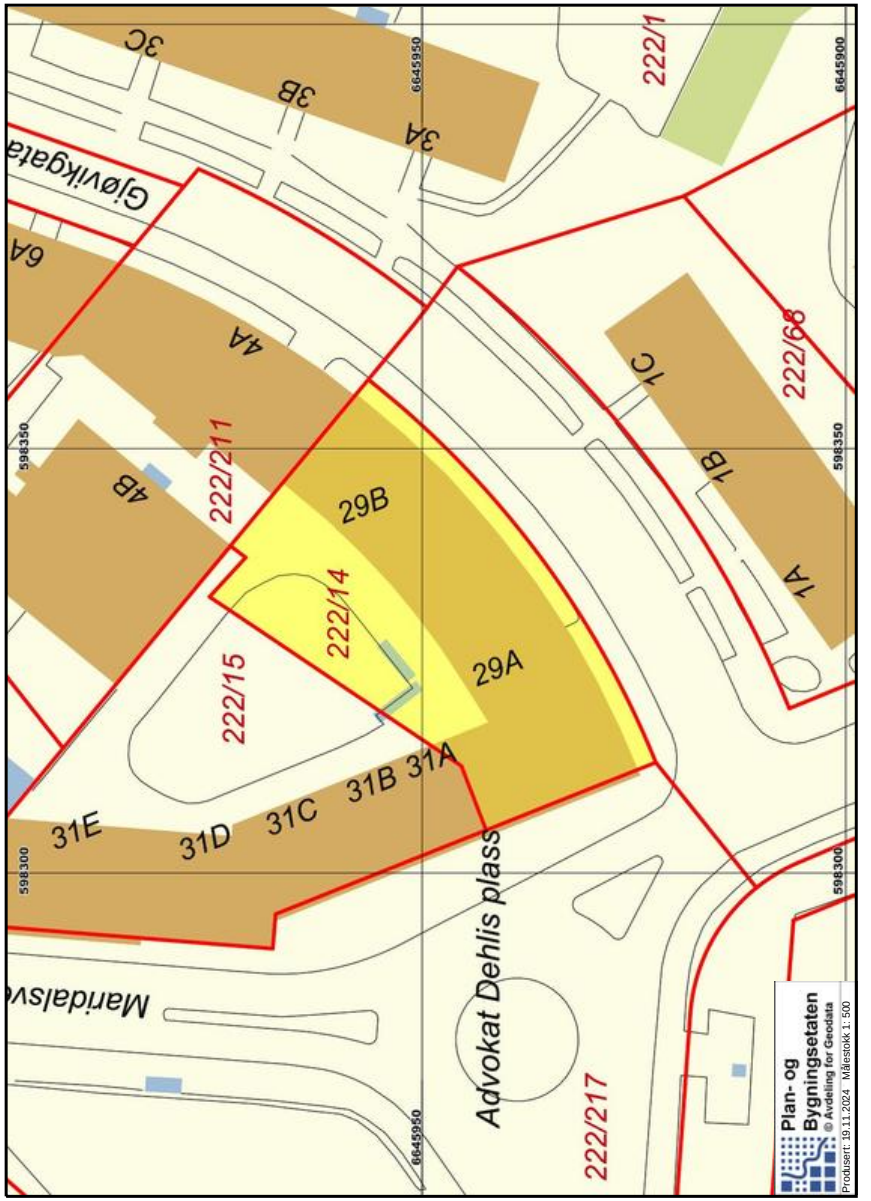
Kristin Tveit
Enhetsleder

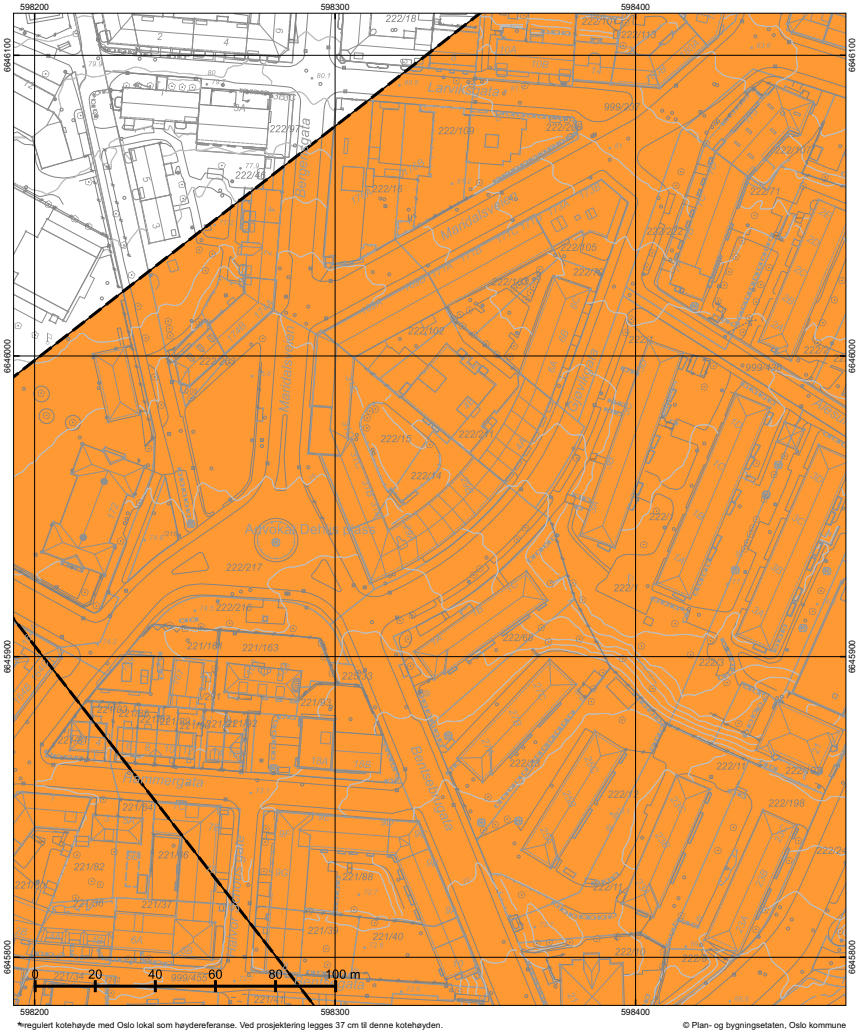
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.11.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

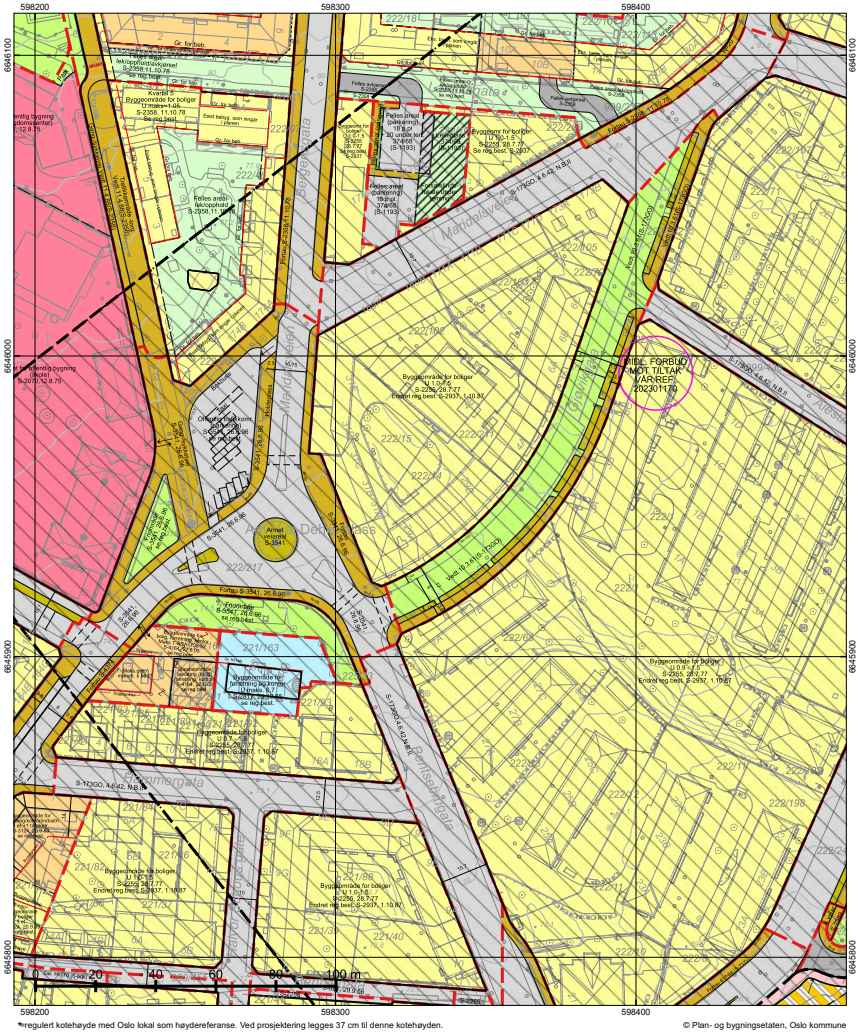
Reguleringskart

– 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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136237/ 86501557
Deres ref.: 196385
Adresse: BENTSEBRUGATA 29B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/14

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.11.2024
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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136237/ 86501557
Deres ref.: 196385
Adresse: BENTSEBRUGATA 29B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/14

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

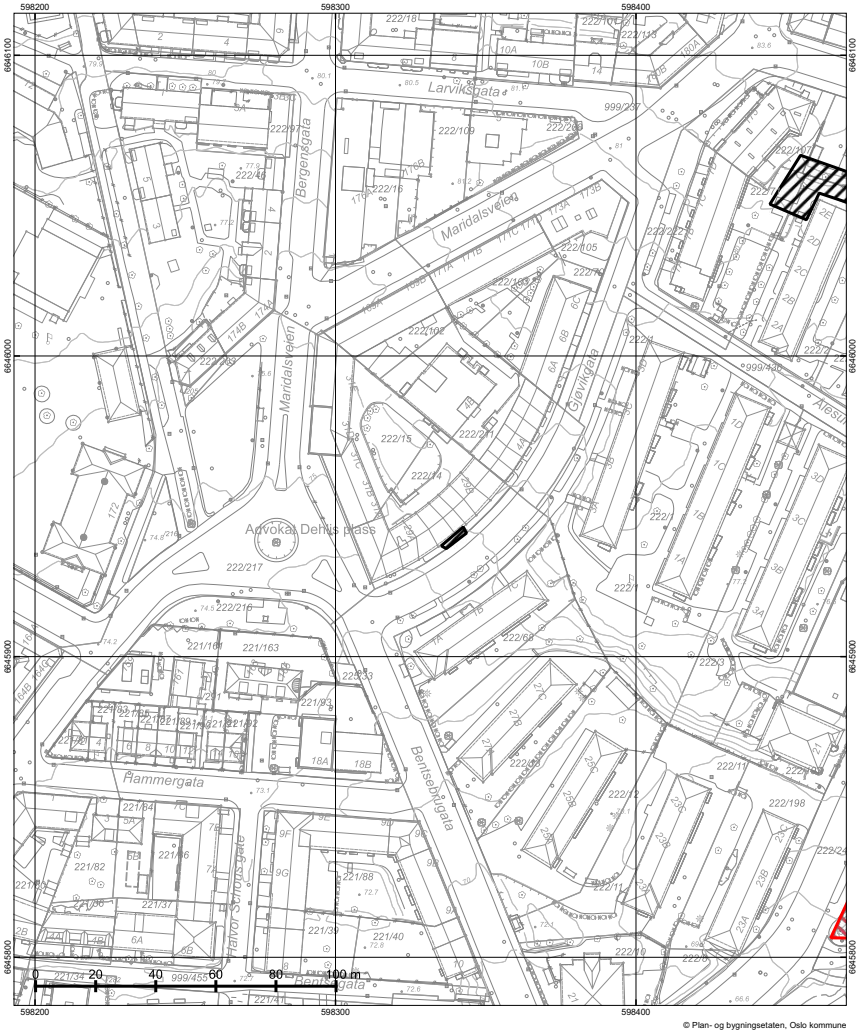
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- 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

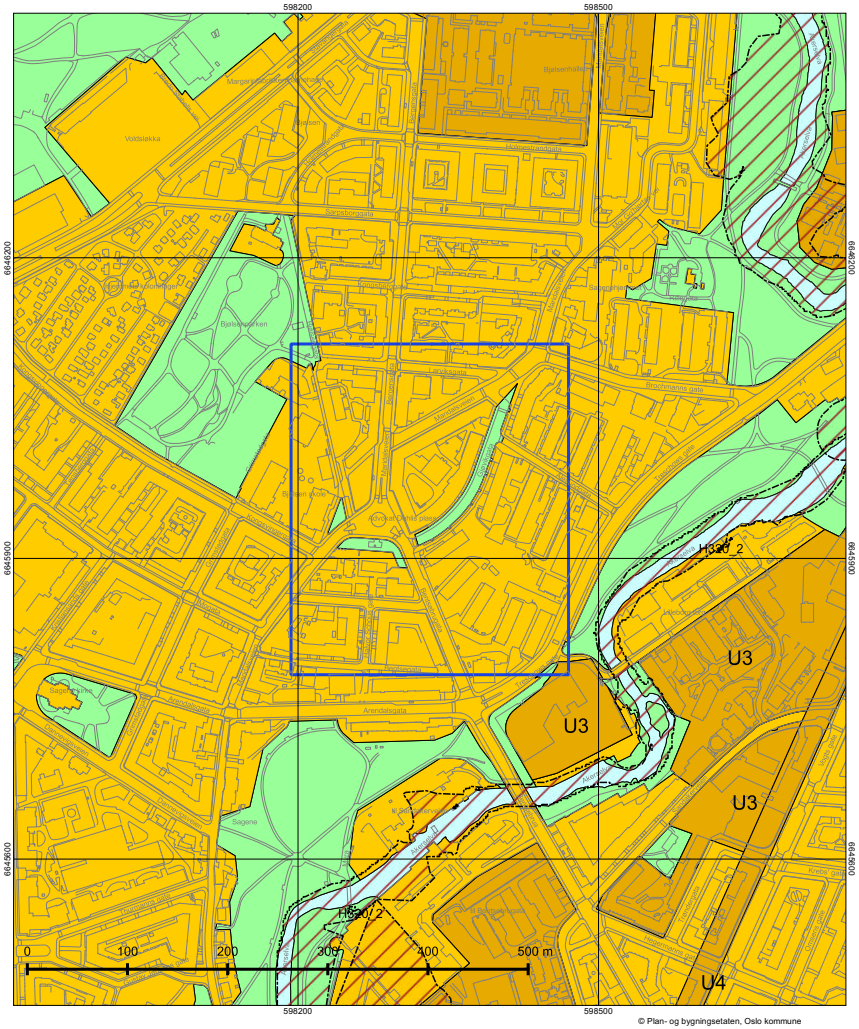
Dato: 19.11.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136237/ 86501557
Deres ref.: 196385
Adresse: BENTSEBRUGATA 29B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/14

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.11.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136237/86501557
Deres ref.: 196385

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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

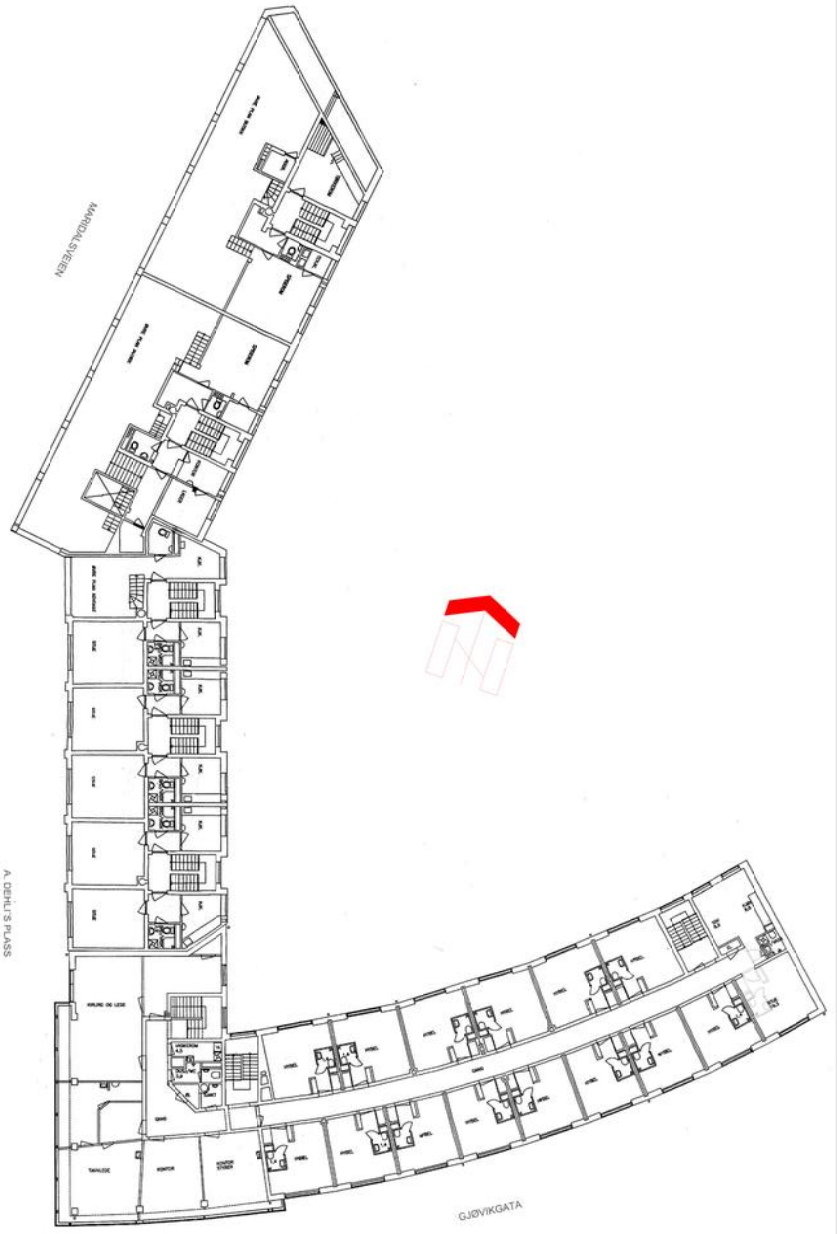
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

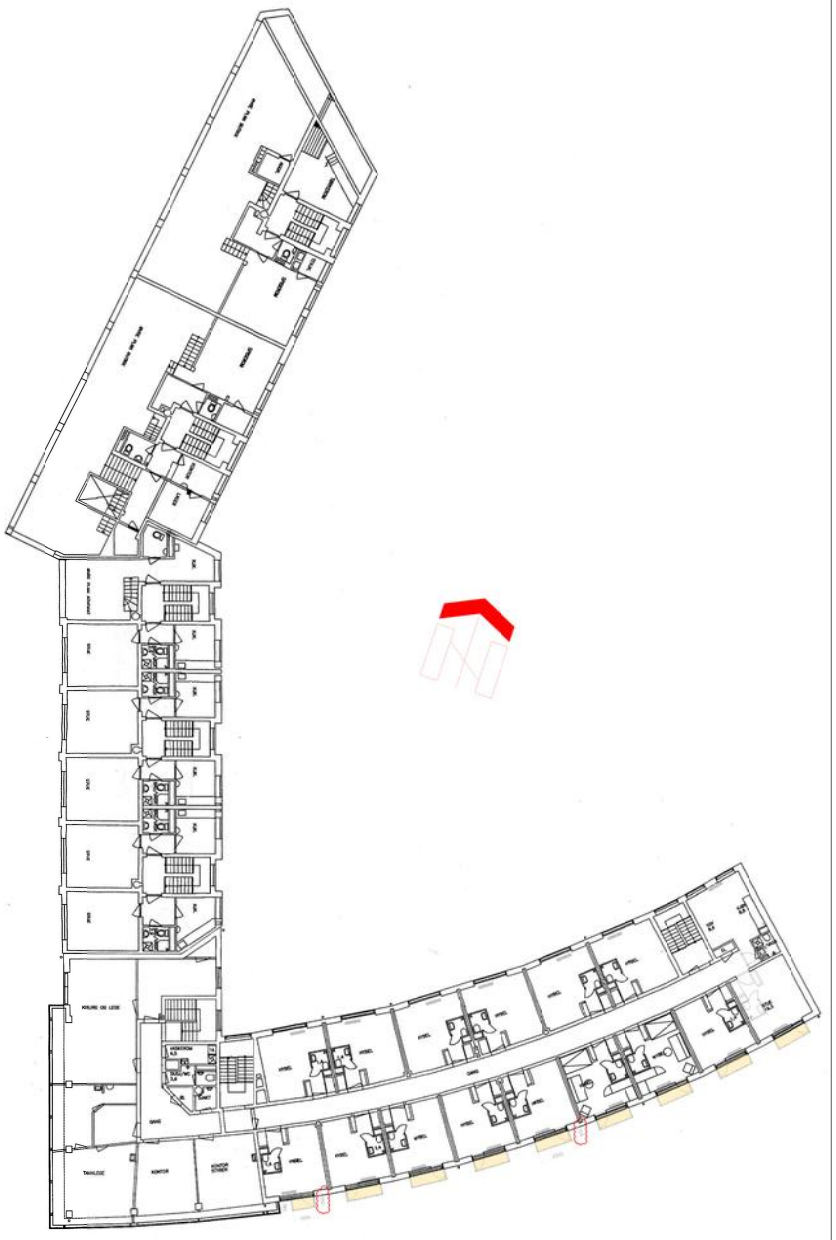
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



PLAN 1. ETASJE EKSISTERENDE



PLAN 1. ETASJE MED BALKONGER

SAK:
NYE BALKONGER
BENSTEBRUGATA 29/31
G.NR.: 222 B.NR: 14/15

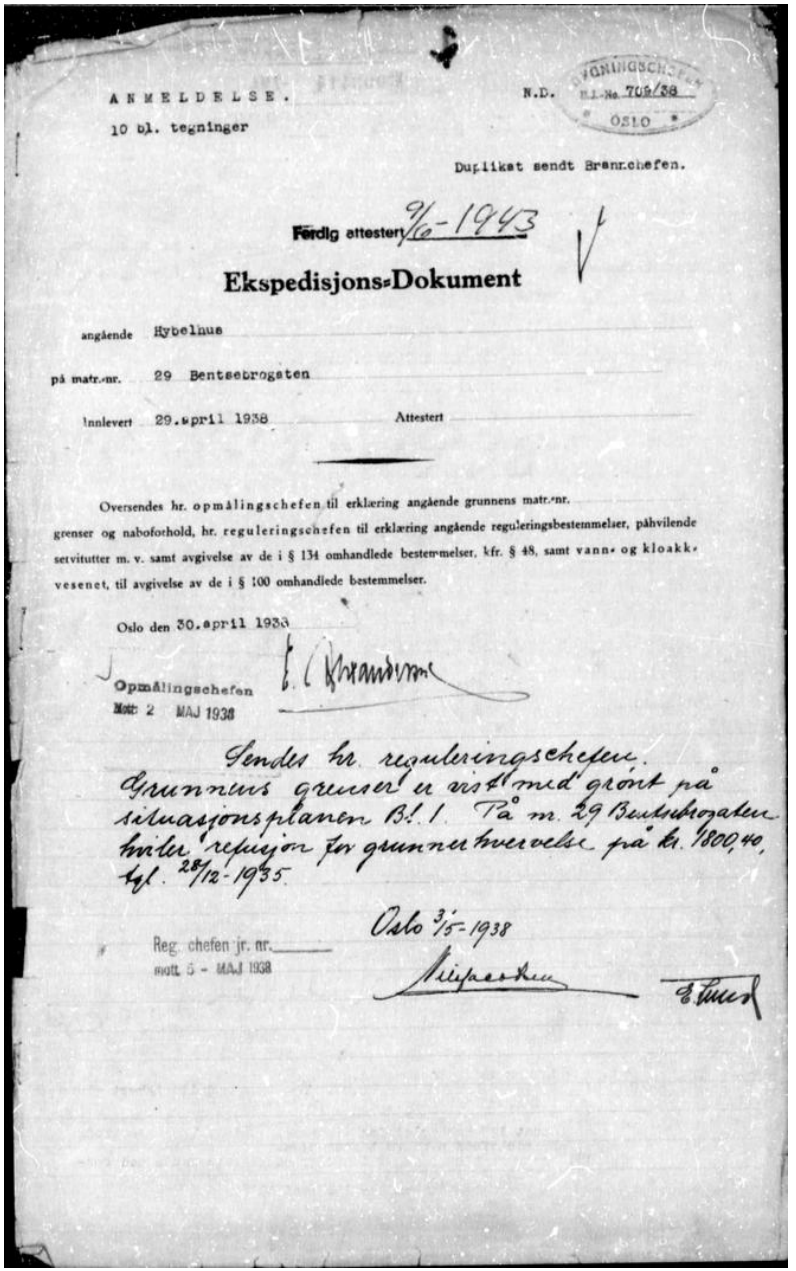
TEGNINGSTITTEL:
PLAN 1. ETASJE
EKSISTERENDE OG
NY PLAN 1. ETASJE MED
BALKONGER

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 ALLE 5, 0257 OSLO
TLF.: 22 55 86 11 FAX: 22 55 83 41
E-POST: ASC@ASC-ARKITEKTER.NO



ANMELDELSE.

10 bl. tegninger

N.D. Bl. No 709/38

Duplikat sendt Brannchefen.

Ferdig attestert 9/6-1943

Ekspedisjons-Dokument

angående Hybelhus

på matr.-nr. 29 Bentsebrogaten

Innlevert 29. april 1938 Attestert

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

Oslo den 30. april 1938

Opmålingschefen

Mott: 2 MAJ 1938

Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1. På m. 29 Bentsebrogaten hviler regresjon for grunnerverelse på kr. 1800,40, hfl. 28/12-1935.

Oslo 3/5-1938

Reg. chefen jr. nr.

mott 5 - MAJ 1938

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMDAHL STRØM&CAPPELEN ARKITEKTER AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 10.05.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201714535-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENTSEBRUGATA 29 OG 31	Eiendom:	222/14/0/0
Tiltakshaver:	BENTSEBRUG 29/31 BORETTSLAGET	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AMDAHL STRØM&CAPPELEN ARKITEKTER AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bentsebrugata 29 Og 31

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 25.04.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201714535			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-001	30.06.2017	1/16
Plan 2 etasje	A-101	19.09.2017	1/27
Plan 3-5 etasje	A-102	19.09.2017	1/28
Plan 6 etasje	A-103	19.09.2017	1/29
Fasade mot vest	A-150	19.09.2017	1/30
Fasade mot sydøst	A-151	19.09.2017	1/31
Utomhusplan	A-110	06.11.2017	4/8
Plan 1. etasje	A-100	06.11.2017	4/9
Fasade nordvest	A-152 N	06.11.2017	4/10
Fasade øst	A-153 N	06.11.2017	4/11

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.05.2019 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
BENTSEBRUG 29/31 BORETTSLAGET, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO, tomandre.mygland@gmail.com

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0092/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bentsebrugata 29A 0469 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no