NORDVIK

Bentsebrugata 31E

1 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet



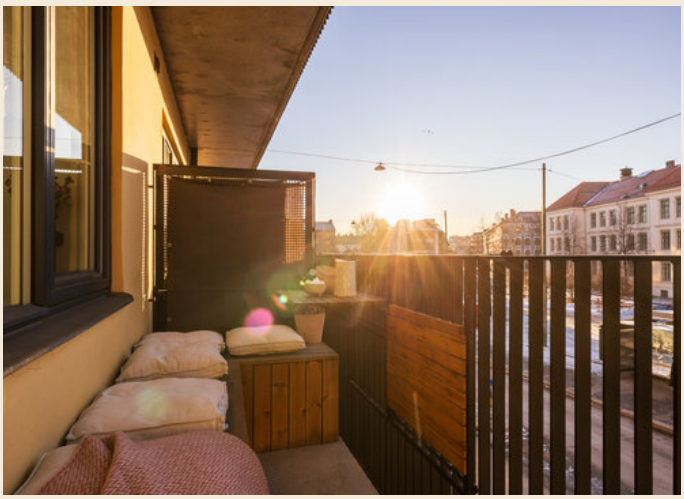
Velkommen til

Bentsebrugata 31E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
26	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
179	Kontaktinfo
182	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
185	Forbrukerinformasjon om budgivning
186	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.01.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende og gjennomgående 2-roms med solrik, vestvendt balkong | V.vann, fyring og bredbånd inkl | Ingen forkjøpsrett

Prisantydning	**5 450 000,-**
Omkostninger	**9 262,-**
Totalpris	**5 798 537,-**
Fellesgjeld	**339 275,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 601,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Bentsebrugata 31E - en attraktiv, gjennomgående og sjarmerende 2-roms leilighet med sentral og populær beliggenhet. Boligen har et delikat farge- og materialvalg, god takhøyde og store vindusflater som skaper en god atmosfære. Her får du en bolig med god planløsning, vestvendt balkong, soverom mot bakgård og nærhet til "alt". Her bor du sentralt og med gangavstand til alt av fasiliteter, grønt områder og et utbredt kollektivtilbud direkte utenfor døren. Velkommen til visning!

Verdt å merke seg:
Gjennomgående og god planløsning
Solrik, vestvendt balkong på ca. 4,7 m²
Vinduer og balkong fra 2018
Soverom mot rolig bakgård
Kjeller- og loftsbod
Ingen forkjøpsrett
Sentral og attraktiv beliggenhet
Borettslaget eier ca. 1100 kvadratmeter næringslokaler

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 60 kvm



2. Etasje
Bentsebrugata 31 E

taksator
Lars J. Fjeldet Westheim
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Vinduer og balkongen er fra 2018





Her bor du sentralt og med gangavstand til alt av fasiliteter, grønt områder og et utbredt kollektivtilbud direkte utenfor døren

Stuen er luftig og med god plass til stor sofaseksjon og spisebord







Luftig hovedsoverom med god plass til stor dobbeltseng





Soverommet er vendt ut mot rolig bakgård







Meget praktisk separat kjøkken med mye skap- og benkeplass





IKEA kjøkkeninnredning bestående av bl.a. heltre benkeplate, frittstående komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin i nisje





Innbydende entré som gir et meget godt førsteinntrykk av leiligheten

Romslig baderom med innredning bestående av bl.a. servantskap med profilerte, malte fronter og heldekkende servant, gulvmontert klosett og dusjkabinett med skyvedør










SYNSAM


nydalen


Kaffe
brenneriet
Kaffe
brenneriet
Kaffe
brenneriet
P



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0115/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bentsebrugata 31E, 0469 OSLO
Gnr 222, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 107 i Bentsebrug 29/31 Borettslaget, org.nr. 953105667

Selger
Anna Koller

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)
339 275,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 789 275,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 882,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 262,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 762,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 798 537,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 808 037,- (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
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Bad, entré, soverom, stue, kjøkken
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Bod
Total BRA: 1 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.

Innhold
2. etasje med entré, bad/wc, soverom, stue og kjøkken.

Standard
Nøkkelopplysninger | Kjekt å vite
El-anlegg: Sikringsskap lokalisert i felles trappegang. Automatsikringer og jordfeilbryter. Hovedsikring på 40 A og 4 fordelingskurser.
Bod/oppbevaring: Kjeller: Bod på ca. 1,3 m². Loft: Bod på ca. 3,9 m², gulvarealet ble målt til ca. 8,8 m².
Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.
Vegger: Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater.
Gulv: Flislagt gulv på bad. Ellers laminat.
Ventilasjon: Boligen er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft slippes inn via veggventiler. Mekanisk avtrekk via ventil på bad og kjøkken.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2023: Maling av kjøkkenvegger og kjøkkenskap
2024: Maling av soverom og stue

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: Rehabilitering av bad i alle leiligheter i regi av boretslaget i 2003. https://bentsebrugata.no/?page_id=698

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad og rør i alle leiligheter i regi av boretslaget i 2003. https://bentsebrugata.no/?page_id=698

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Styret i borettslaget har tilgang på evt dokumentasjon, badet ble pusset opp av faglærte i 2003.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget er alle vinduer skiftet og det ble satt opp balkong i 2018.
Balkongdør med tre-lags glass og vinduer med to-lags glass.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ja, se tilstandsrapport fra takstmann.

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? Ja, se tilstandsrapport fra takstmann.

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?
Ja
Beskriv: Ja, det er planlagt park i stedet for parkeringsplass rett over veien. Se vedlagt informasjon og bilde i salgsoppgaven.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Ja, det er stemt ja til et forslag om å selge deler av næringslokalet i underetasjen i 29-blokken til Bjølsen Legesenter.
Dette vil medføre en reduksjon i fellesgjeld på ca 70 000 kr for denne andelen ifølge årsmøtet i 2024. Se side 39 i vedlagt
årsmøte-pdf.

Bygningssakkyndig
Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.
____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.
____

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

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

____

Det bemerkes at døren er noe hard å lukke.
Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

____

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 4,7 m².

Rekkverk i stål med stående spiler.
Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.

___

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

___

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

TG2
Etasjeskille/gulv mot grunn
Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i stue. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter på soverom. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er registrert en sprukken flis i vinduskarm.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.
Konsekvens/tiltak: Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Rommet fungerer med dagens bruk.
Endret bruk vil kunne fremskynde behovet for modernisering.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og flis foran kabinett, målt til 10 mm.
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det fortsettes med å dusje i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Ventilasjon
Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

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

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.
Konsekvens/tiltak: Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Andre VVS-installasjoner
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Elektrisk anlegg
Generell kommentar: Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

TGIU
2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV-benk, TV, gardiner, speil (stue og gang) og nattbord.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer
- Varmekabler på bad/wc

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på

visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 601,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Baderomslånet: 609,00
Felleskostnader: 3 296,02
Balkonglånet: 502,04
Dugnad: 30,00
Bredbånd: 164,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 504 680,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 018 719,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Tilknyttet bredbånd fra Homenet

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslagets nettside:
www.bentsebrugata.no

I 29 er det to oppganger, A & B. Totalt er det 102 leiligheter. I 31 er det 5 oppganger, A-E. Totalt 55 leiligheter.

Det er to hovedtavler for strøm, en i kjeller ved 29A og en i kjeller ved 31B. Varmtvannsberedere er også splittet og befinner seg i kjeller 31C og fyrrom i 29. Fyrrommet er plassert under kjeller i 29 ved inngang til tilfluktsrommet. De gamle fyrkjelene er fjernet og erstattet med fjernvarmeanlegg fra Hafslund.

Borettslaget eier ca 1100 kvadratmeter næringslokaler på bakkeplan. Disse er pr 2025 utleid til følgende leietakere Synsam AS, Tiffanys Bjølsen, Omnibus Studio, Pizza Pancetta, Titanlaser, Kaisas Hus, New Look Barbershop, Urmaker Erik Sutterud AS og Bjølsen Legesenter. Utleievirksomheten gir betydelige leieinntekter. Dette er beskrevet nærmere i årsrapportene.

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

Sykkelparkering:
Sykkelparkering finnes i kjelleren mellom 29A og 29B og i kjelleren i 31C.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 339 275,-pr. 08.01.2026

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11452525
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,12%

Restsaldo 7 665 539,00
Innfrielsesdato: 01.04.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927028543
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05%
Restsaldo 14 051 872,00
Innfrielsesdato: 30.08.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927080006
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo 1 679 264,00
Innfrielsesdato: 30.09.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927114024
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo 13 783 327,00
Innfrielsesdato: 30.10.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 502,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års (2024) regnskap viste et overskudd på kroner 592 770,-. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kroner 2 159 121.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr er tillatt, men må ikke være til sjenanse for beboerne.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 93204371

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 517 kvm (Eiertomt)
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
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fra leiligheten har du gangavstand til Sagene, 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, Grisen, Mysterud bar, Sushi Rose Bjølsen, Kaffebrenneriet, Folkvang (tidligere 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 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. 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 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), OsloMet, Det odontologiske fakultet, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er

alle i nærheten.

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.

Skoler og barnehager
Se vedlagte nabolagsprofil.
Se vedlagte nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 11.12.1942. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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, i henhold til reguleringskart datert 08.01.2026. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Stavangergata. Saksnummer: 201719253.
Voldsløkka idrettspark. Saksnummer: 201814722

Byggesaker:
Gjøvikgata 4 B - oppføring av balkonger. Saksnummer: 202510509
Bentsebrugata 31 B - bruksendring fra butikk til servering - Pizza take-away. Saksnummer: 202511139

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/

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:

301/222/15:
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

04.01.1940 - Dokumentnr: 300028 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

19.11.1940 - Dokumentnr: 303708 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

13.04.1939 - Dokumentnr: 301920 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SKJOLDSGT 3 M/FL - 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
Borettslaget eier ca 1100 kvadratmeter nærinsglokaler på bakkeplan. Disse er pr 2025 utleid til følgende leietakere Synsam AS, Tiffanys Bjølsen, Omnibus Studio, Pizza Pancetta, Titanlaser, Kaisas Hus, New Look Barbershop, Urmaker Erik Sutterud AS og Bjølsen Legesenter. Utleievirksomheten gir betydelige leieinntekter. Dette er beskrevet nærmere i årsrapportene.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Bentsebrugata 31E

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 132 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 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	12 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	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km

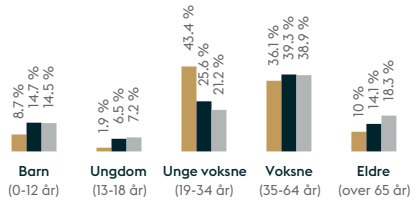
Offentlig transport

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Nydalen Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Bjølsenparken barnehage (1-5 å... 43 barn	3 min 0.2 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5... 36 barn	3 min 0.2 km
Kongsberggata barnehage (1-5 å... 49 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Bjølsen skole	2 min
Bjølsenparken basketbane	4 min
SATS Sagene	7 min
Myrens Sportssenter	8 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

Tilstandsrapport

2-roms leilighet med balkong
Bentsebrugata 31E , 0469 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 15
Andelsnummer 107

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 24.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22052-25250 **Referansenummer:** DR5465

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Jørgen Fjeldet Westheim

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet med balkong - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 4,7 m².

Rekkverk i stål med stående spiler.
Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utvendig fasader forblendet med teglstein og pussede og malte flater.
Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Systemhimling på bad.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,67 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Profilerte, folierte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom som ble modernisert i 2002 - 2003 i regi av borettslaget.

Aluminiumsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med profilerte, malte fronter og heldekkende servant.
Innmurt speil og lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett med utvendig sisterne.
Dusjkabinett med skyvedør, regnfallsdusj, termostatstyrt blandebatteri og avløpsrør som føres til sluk, som er lokalisert under kabinettet.

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning.

Innredning med glatte, malte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Stålplate på vegg mellom benk og overskap.
Frittstående komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin i nisje.

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rørføringer i kobber, med og uten plastkappe.
Det er benyttet utenpåliggende forkrommede kobberrør på bad.

Stoppekraner er lokalisert over himling på bad.

Flere rørføringer er skjult i konstruksjoner.
Det er kobberrør som er ført i vegger.

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via veggventiler.
Mekanisk avtrekk via ventil på bad og kjøkken.

Radiator og varmt forbruksvann fra felles sentralvarmeanlegg.
Eldre/original radiator, samt nyere radiator i stue.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedsikring på 40 A og 4 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Brannslukkingsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

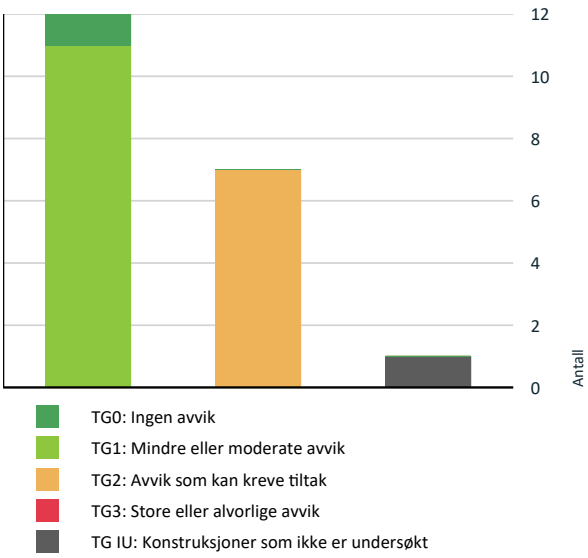
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet med balkong

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Sammendrag av boligens tilstand

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1939

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 5. etasjer med kjeller og loft.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

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

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Det bemerkes at døren er noe hard å lukke.
Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 4,7 m².

Rekkverk i stål med stående spiler.
Rekkverkshøyde målt til ca. 110 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

___

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Utvendige trapper

Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.

____

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendig fasader forblendet med teglstein og pussede og malte flater.

Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

____

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

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.

Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Systemhimling på bad.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,67 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og soverom).

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet i stue. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Radon

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

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, folierte innerdører.

Tilstandsrapport

Det bemerkes at enkelte innerdører subber i karm/terskel.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom som ble modernisert i 2002 - 2003 i regi av borettslaget.
I henhold til opplysninger fra eier.

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Systemhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en sprukken flis i vinduskarm.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Rommet fungerer med dagens bruk.
Endret bruk vil kunne fremskynde behovet for modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og flis foran kabinett, målt til 10 mm.
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det fortsettes med å dusje i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Aluminiumsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med profilerte, malte fronter og heldekkende servant.
Innmurt speil og lysarmatur på vegg over servant.
Gulvmontert klosett med utvendig sisterne.
Dusjkabinett med skyvedør, regnfallsdusj, termostatstyrt blandebatteri og avløpsrør som føres til sluk, som er lokalisert under kabinettet.
____

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.
____

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning.

Innredning med glatte, malte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Stålplate på vegg mellom benk og overskap.
Frittstående komfyr, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin i nisje.

Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

———

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

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





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

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

———

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørføringer i kobber, med og uten plastkappe.
Det er benyttet utenpåliggende forkrommede kobberrør på bad.

Stoppekraner er lokalisert over himling på bad.

Flere rørføringer er skjult i konstruksjoner.
Det er kobberrør som er ført i vegger.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via veggventiler.
Mekanisk avtrekk via ventil på bad og kjøkken.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

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

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Radiator og varmt forbruksvann fra felles sentralvarmeanlegg.

Eldre/original radiator, samt nyere radiator i stue.
Det gis isolert TG1 på den nyere radiatoren, grunnet alder.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer og jordfeilbryter.
Hovedsikring på 40 A og 4 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

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

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1994 I regi av borettslaget.

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

——

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Tilstandsrapport

Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	56			56	5
Kjeller		1		1	
Loft		4		4	
SUM	**56**	**5**			**5**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, entré, soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Entré/gang, soverom, bad, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til balkong på ca. 4,7 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 1,3 m², merket med 203.

———

Loft:
Bod på ca. 3,9 m², merket med 203.
På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 8,8 m².

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023: Maling av kjøkkenvegger og kjøkkenskap.
2024: Maling av soverom og stue.
Arbeidene er utført som egen innsats.

I henhold til opplysninger fra eier.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet med balkong	56	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Anna Koller	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	15		0	1517.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Bentsebrugata 31E

Hjemmelshaver
Borettslaget Bentsebrugt 29/31

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201.

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

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953105667			Koller Anna

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
107

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet med balkong i 2. etasje, beliggende sentralt på Bjølsen/Sagene i Oslo.
Kort vei til et mangfold av forretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud.
Kjøpesenter på Sandaker og Storo Senteret et par trikkestopp unna. God offentlig kommunikasjon. ca. 10 min. med buss til BI i Nydalen.
Gangavstand til Grünerløkka med alle sine spennende forretninger, spisesteder og yrende uteliv.
Barnehager og skoler i nærområdet.
Store grønne friarealer i Torshovdalen og Torshovparken, samt turmuligheter langs Akerselva.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder og boligblokker.
Bygning oppført i 1939 i mur-, betong- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget Bentsebrugt 29/31 består av 158 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 953105667.

Detføres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DR5465

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Koller, Anna	9578-5999-4-3776766	2026-01-03 11:35:28

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
3. jan. 2026

Oppdragsnummer
44-0115/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bentsebrugata 31E, 0469 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Anna Koller

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mars 2021

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

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: Rehabilitering av bad i alle leiligheter i regi av boretslaget i 2003. https://bentsebrugata.no/?page_id=698

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad og rør i alle leiligheter i regi av boretslaget i 2003. https://bentsebrugata.no/?page_id=698

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret i borettslaget har tilgang på evt dokumentasjon, badet ble pusset opp av faglærte i 2003.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget er alle vinduer skiftet og det ble satt opp balkong i 2018. Balkongdør med tre-lags glass og vinduer med to-lags glass.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ja, se tilstandsrapport fra takstmann.

---

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? Ja, se tilstandsrapport fra takstmann.

---

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?

Ja

Beskriv: Ja, det er planlagt park i stedet for parkeringsplass rett over veien. Se vedlagt informasjon og bilde i salgsoppgaven.

---

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?

Ja

Beskriv: Ja, det er stemt ja til et forslag om å selge deler av næringslokalet i underetasjen i 29-blokken til Bjølsen Legesenter. Dette vil medføre en reduksjon i fellesgjeld på ca 70 000 kr for denne andelen ifølge årsmøtet i 2024. Se side 39 i vedlagt årsmøte-pdf.

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: 44-0115/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Koller, Anna	**2026-01-03**

Identifikasjon

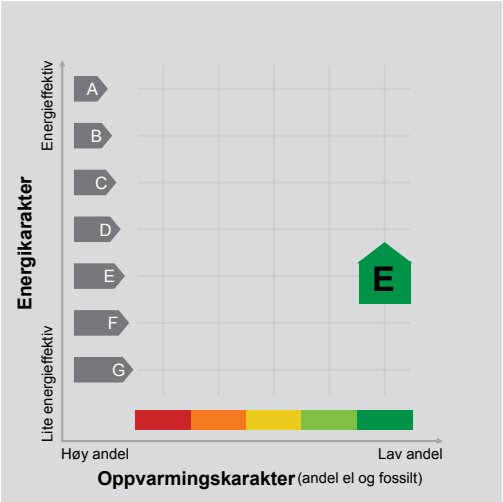
bankID Koller, Anna

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bentsebrugata 31E
Postnummer	0469
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80546084
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-194120
Dato	30.11.2025



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 2 500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Luft kort og effektivt
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Pliktene 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet 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 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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.

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid 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 på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: 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.

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Aksel Bredesen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: a.bredesen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0115/25 . Vår ref.: 6099-1-3203 Dato: 08.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bentsebrugt. 29/31 B/L
Organisasjonsnr:	953105667
Andelseier:	Koller, Anna
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3203
Adresse:	Bentsebrugata 31 E, 0469 OSLO
Andelsnummer:	107
Gnr.	222
Bnr.	15
Borettsinnskudd:	Kr. 31 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93204371.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11452525
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,12%
Restsaldo	7 665 539,00
Innfrielsesdato:	01.04.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927028543
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	14 051 872,00
Innfrielsesdato:	30.08.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927080006
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	1 679 264,00
Innfrielsesdato:	30.09.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927114024
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	13 783 327,00
Innfrielsesdato:	30.10.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 601,06,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Baderomslånet	609,00	
Felleskostnader	3 296,02	
Balkonglånet	502,04	
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:	78,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 000,-
Annen formue:	7 502,-
Gjeld:	339 941,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11452525
Restsaldo:	82 286,47
Kapitalkostnader:	998,92
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927028543
Restsaldo:	91 137,00
Kapitalkostnader:	469,87
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927080006
Restsaldo:	18 016,06
Kapitalkostnader:	96,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927114024
Restsaldo:	147 836,42
Kapitalkostnader:	784,39
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 339 275,96,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Tom Andre Mygland er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

Forslag til vedtak:
Ingar og Invild velges i tråd med styrets forslag.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**

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

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

Informasjon fra styret:

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

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

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

-Fordelingsnøkkelen endres ikke.

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

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

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

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

- Andelseier må sørge for eventuelle offentligrettslige godkjennelser.

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

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

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

Generalforsamlingen bes stemme over følgende:

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

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

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

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

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

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

Transaksjon 09222115557541104858 Signert TAM, IVS, IJF

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6099
BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus - Kristiansands gate 2.

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. Salg av næringlokaler som Bjølsen Legesenter leier for å betale ned fellesgjeld
8. Bytte av brannvarslingsanlegg i 29 A og B
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styremedlem Sebastian Strand fungere som møteleder

Forslag til vedtak

Sebastian Strand

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.

Styrets innstilling

Forretningfører fører protokoll. Protokollvitner finner vi blant møtedeltagerne.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Forretingsfører Pernille Olsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått i møtet.

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

Vedlegg

1. 202505 - Styrets arbeid 2024 _ 2025 - endelig.pdf

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

2. Årsregnskap 2024 - 6099.pdf

3. Revisjonsberetning 6099 Bentsebrugt. 29.31 B.L.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000,-

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 290 000,-

Sak 7

Salg av næringlokaler som Bjølsen Legesenter leier for å betale ned fellesgjeld

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har i lengre tid hatt dialog med Bjølsen Legesenter som ønsker å kjøpe lokalene de leier i 1. og 2 etg i Bentsebrugata 29 A og de tilknyttet næringslokalene til denne seksjonen.

Bakgrunnen for at de ønsker å kjøpe lokalene er blant annet at de ønsker å utvide sin legevirksomhet og bygge om 2. etasje i lokalene i forbindelse med dette. Se vedlagt epost der Bjølsen Legesenter redgjør for hvorfor de vil utvide sin virksomhet.

Styret har fått utarbeidet en juridisk vurdering fra Ræder Bing av hvordan et slikt salg kan gjennomføres og viktige økonomiske aspekter ved et salg. Vurderingen beskriver også hvordan et salg kan gjennomføres. Samt hvordan gevinst skal beregnes, fordeles og skattlegges. Tallene som fremkommer i redgjørelsen er estimater.

I redgjørelsens kapittel 1.1 vises det til skatteloven § 7-3 og mulighetene til å få unntak fra bestemmelsen i denne paragrafen. Borettslaget søker hvert år om dispensasjon fra denne bestemmelsen ettersom leieinntektene fra næringsdelen overstiger 85 %. Vedlagt i saken ligger søknad og innvilget søknad som dispensasjon fra Skatteloven for 2024. I dispensasjonen for 2024 har skatteetaten underrettet om følgende: *"Dispensasjonspraksisen er under vurdering, men for 2024 har vi besluttet å videreføre tidligere års praksis."*

Fordelene ved et salg er:

1. Alle andelshavere får en reduksjon i sin fellesgjeld noe som øker verdien av leilighetene deres.

2. Borettslaget får lavere finanskostnader.

3. Seksjonen vil kunne være med å dekke felleskostnader til energi, drift og lignende. Dette dekkes ikke av leietaker i dag og utgjør et betydelig beløp pr år.

4. Seksjonen vil kunne være med å dekke fremtidig vedlikehold og investeringer.

En ulempe ved salget er at borettslaget vil få redusert sine leieinntekter.

Forslag til vedtak (utarbeidet av Ræder):

1. Generalforsamlingen fatter med [minst 2/3] flertall prinsippvedtak (jfr Ræder sin beskrivelse 2.2) der styret gis fullmakt og mandat til å innlede forhandlinger om å selge næringslokalene Bjølsen Legesenter leier og tilknyttede lokaler til markedsmessige vilkår.

Styrets fullmakt og mandat omfatter at styret igangsetter prosess med å få et bindende bud til markedsmessige vilkår fra Bjølsen Legesenter på lokalene de leier og tilknyttede lokaler (fellesarealer i

kontordelen og de øvrige næringsarealene i Bentsebrugata 29 A i). Styret skal forhandle frem et avtaleutkast som også regulerer andre vesentlige økonomiske forhold som eierbrøk, bestemmelser om felleskostnader, drift av felles tekniske anlegg og bestemmelser for dekning av fremtidig bygningsmessig vedlikehold og investeringer, slik at den totale økonomiske implikasjonen av gjennomføring av avtale om salg, kan presenteres for generalforsamlingen. Avtalen skal godkjennes av generalforsamlingen, som fatter endelig vedtak om salg.

Det skal innhentes bistand fra næringsmegler eller annen fagperson for å vurdere om budet er markedsmessig.

2. Generalforsamlingen fatter vedtak med [minst 2/3] flertall om å igangsette seksjonering av borettslagets eiendom (i samsvar med beskrivelse i Ræder sin vurdering), slik at salg av næringslokalene lar seg gjøre. Styret har alle fullmakter for gjennomføring av seksjoneringen.

3. Når styret har innhentet bindende bud og avtaleutkast foreligger, skal det raskest mulig innkalles til en ekstraordinær generalforsamling der andelshaverne kan ta stilling til budet og salget. Saken skal legges frem slik det er skissert i den juridiske vurderingen Ræder har utarbeidet for styret. Saksfremlegget til den ekstraordinære generalforsamlingen skal være av en slik art at man der kan vedta et salg om det er flertall for dette blant andelshaverne. Det er krav til 2/3 flertall på generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Vedtas i samsvar med saksfremlegget.

Forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen fatter med [minst 2/3] flertall prinsippvedtak (jfr Ræder sin beskrivelse 2.2) der styret gis fullmakt og mandat til å innlede forhandlinger om å selge næringslokalene Bjølsen Legesenter leier og tilknyttede lokaler til markedsmessige vilkår. Styrets fullmakt og mandat omfatter at styret igangsetter prosess med å få et bindende bud til markedsmessige vilkår fra Bjølsen Legesenter på lokalene de leier og tilknyttede lokaler (fellesarealer i kontordelen og de øvrige næringsarealene i Bentsebrugata 29 A i). Styret skal forhandle frem et avtaleutkast som også regulerer andre vesentlige økonomiske forhold som eierbrøk, bestemmelser om felleskostnader, drift av felles tekniske anlegg og bestemmelser for dekning av fremtidig bygningsmessig vedlikehold og investeringer, slik at den totale økonomiske implikasjonen av gjennomføring av avtale om salg, kan presenteres for generalforsamlingen. Avtalen skal godkjennes av generalforsamlingen, som fatter endelig vedtak om salg. Det skal innhentes bistand fra næringsmegler eller annen fagperson for å vurdere om budet er markedsmessig. 2. Generalforsamlingen fatter vedtak med [minst 2/3] flertall om å igangsette seksjonering av borettslagets eiendom (i samsvar med beskrivelse i Ræder sin vurdering), slik at salg av næringslokalene lar seg gjøre. Styret har alle fullmakter for gjennomføring av seksjoneringen. 3. Når styret har innhentet bindende bud og avtaleutkast foreligger, skal det raskest mulig innkalles til en ekstraordinær generalforsamling der andelshaverne kan ta stilling til budet og salget. Saken skal legges frem slik det er skissert i den juridiske vurderingen Ræder har utarbeidet for styret. Saksfremlegget til den ekstraordinære generalforsamlingen skal være av en slik art at man der kan vedta et salg om det er flertall for dette blant andelshaverne. Det er krav til 2/3 flertall på generalforsamlingen.

Vedlegg

4. Epost der Bjølsen Legesenter redgjør for hvorfor de ønsker a˚kjøpe lokalene.png

5. 2025-05-12 Notat vedrørende framgansmaˆte og skattemessig konsekvenser ved salg av fellesarealer med eksempel beregning(5088725.1).pdf

6. Søknad om Dispensasjon fra 85 reglen 2023-a569df9c-a256-4158-8084-4335b05bf8c9.pdf

7. 20245459170 Innvilget sknad om dispensasjon etter skatteloven 7-3 (1).pdf

Sak 8

Bytte av brannvarslingsanlegg i 29 A og B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siemens har påpekt at brannvarslingsanlegget i fellesarealene i 29 A og B nærmer seg teknisk levetid og bør skiftes ut. Samtidig har PBT avdekket at røyvarslerne inne i leilighetene er i ferd med å nærme seg teknisk levetid og bør byttes ut. Flere beboere har

For å kartlegge hva slags krav vi har til brannvarslingsanlegg har styret gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering. Vurderingen ligger vedlagt i sin helhet.

Styret har hatt dialog med to ulike leverandører og etterspurt hva slags løsning de anbefaler og et estimat på hva en slik løsning vil koste. På bakgrunn av anbefalingene i den brannteknisk tilstandsrapporten og informasjonen vi har fått av leverandørene vi har undersøkt med så foreslår styret følgende:

1. Gjøre nødvendig vedlikehold på det eksisterende brannvarslingsanlegget i 29 A og B.

2. Oppgradere brannvarsling i leilighetene ved å knyttet til til det sentrale brannvarslingsanlegget med kablede branndetektorer i alle leiligheter.

På bakgrunnen av dialogen vi har hatt med leverandørene så estimerer styret at et nytt anlegg vil koste mellom 750.000 og 1 million kroner.

Forslag til vedtak: Bytte ut brannvarslinganlegg i 29 A og B til et anlegg som er i tråd med den bygningsmessige standarden vi er pliktet til å følge og som er av samme kvalitet som det vi har i 31 A-E Tiltaket finansieres med låneopptak på inntil 1 million kroner på eksisterende vedlikeholdslån.

Styrets innstilling
Vedtas i samsvar med saksfremlegget

Forslag til vedtak
Forslag til vedtak: Bytte ut brannvarslinganlegg i 29 A og B til et anlegg som er i tråd med den bygningsmessige standarden vi er pliktet til å følge og som er av samme kvalitet som det vi har i 31 A-E Tiltaket finansieres med låneopptak på inntil 1 million kroner på eksisterende vedlikeholdslån.

Vedlegg
8. Bentsebrugata 29 & 31, Oslo - redigert 08.05.25-komprimert.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets arbeid 2024 / 2025

Styret har i styreperioden 2024/2025 bestått av følgende styremedlemmer:
Styreleder: Tom Andre Hjelseth Mygland
Styremedlem: Lotte Hernæs
Styremedlem: Sebastian Strand
Styremedlem: Mathias Esmark Tollefsen
Styremedlem: Karin Zerener

Varamedlem: Ingar Jakob Feiring
Valgkomiteen: Ådne Feiring

Styreperioden 2024-2025 har vært preget av et høyt aktivitetsnivå for styret. Arbeidet med å følge opp vedtakene fra forrige generalforsamling knyttet til å utrede salg av næringslokaler til Bjølsen Legesenter, fornye varmepumper og gjøre energieffektiviseringstiltak og tiltak knyttet til å forbedre brannsikkerheten.

Det har i perioden blitt avholdt 9 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 lang rekke befaringer gjennom året.

Felleskostander

Styret har hatt et stort fokus på å gjøre tiltak som kan bidra til å redusere felleskostnadene gjennom styreperioden. I løpet av styreperioden har husleien blitt endret tre ganger. Samlet sett er husleien lavere ved utgangen av styreperioden enn ved starten av styreperioden. Hvor mye dette utgjør pr leilighet avhenger av størrelsen på leiligheten og om leilighetene har balkong.

Under følger informasjonen som ble gitt til andelshaverne i forkant av de tre endringene via Vibbo.

Styret minner om at alle andelshavere har tilgang på info om hva de betaler i felleskostnader og tidligere fakturaer via Min Side på Vibbo.

1 - Reduksjon med virkning fra 1. Juli 2025 -

Redusert innkreving av kategorien Balkong på husleien fra 1. juni og utbetaling av dugnadpenger 1. juli.

1:
Innkrevingen av kategorien balkong er blitt redusert med 23 % fra 1. juni. Bakgrunnen for reduksjonen er at det kreves inn mer enn det som påløper i renter og avdrag på dette lånet. Og at en tidligere differanse mellom det som er krevd inn og det som er påløpt i renter og avdrag siden lånet ble tatt opp, er blitt utlignet.

Ta kontakt med styret dersom du har spørsmål knyttet til endringen.

2:
Vi takker alle beboere som møtte opp på dugnaden. Alle som møtte opp får et fratrekk på 500 kr på husleien som forfaller 1. juli.

2 - Reduksjon med virkning fra 1. Februar 2025

Reduksjon i felleskostnadene fra 1.februar

Styret har vedtatt borettslagets budsjett for 2025 hvor vi har funnet rom for å redusere felleskostnadene (linje 1 på fakturaen) med 9 % fra 1. februar.

Reduksjonen skyldes hovedsakelig besparelser til energi som følge av det nye bergvarmeanlegg som ble satt i drift i oktober. Samt fokuset styret har hatt gjennom 2024 på å reforhandle avtaler og redusere kostnader.

Månedskostnaden for internett er også redusert fra 174 til 164 fra 1. januar ettersom avtalen med Global Connect er blitt reforhandlet.

3 - Endring med virkning fra 1. Juli og 1. August 2024:

Info om endring av husleie fra 1. juli og 1. august

Som informert om i styret beretning så har borettslaget hatt stram likviditet grunnet økte kostnader denne våren. Styret har derfor jobbet med med å styrke borettslagets likviditet ved å forlenge løpetiden på lån, få inn nye næringsgleietakere og redusere kostnader. Det er imidlertid også nødvendig å justere opp felleskostnadene fra 1. august 2024.

Følgende endringer i husleien vil bli gjennomført:

- *Borettslaget har forlenget løpetiden på Husbanklånet som kreves inn via kategorien/ linjen "Bad"" på fakturaen. Denne linjen vil bli redusert med 344 kr (fra 953 til 609) på fakturaen for 1 juni. Dette skyldes at vi har forlenget løpetiden på lånet.*
- *Borettslaget har økt felleskostnadene som kreves inn via linje 1 på fakturaen med 20 % fra 1. august.*

Summen av disse endringene og hva man vil betale i total husleie vil slå ut litt ulikt avhengig av hvor stor din leilighet er.

For de mindre leilighetene i 29 A og B (som er rundt 20 m2) har styret beregnet at summen av endringene beskrevet over vil gjøre at den totale husleien vil gå ned med ca 2 % (august sammenlignet mot juni). For de større leilighetene vil det bli en økning ettersom kategorien bad utgjør en mindre andel av den totale husleien. For en leilighet i oppgang D på 56 m2 er det estimert at den totale husleien vil øke med 5 % fra 1. August. (August sammenlignet mot juni).

Merk: De andelshaverne som deltok på dugnaden vil i tillegg få utbetalt 500 kroner på fakturaen for august.

Om du lurer på hvordan denne endringen vil påvirke din leilighet så kan du finne din faktura via Vibbo: https://vibbo.no/bentsebrugt-2931/min-bolig

Forvaltning av næringslokalene

Styret har jobbet med generell oppfølging av leietakerne i næringslokalene gjennom styreperioden. Inntektene fra næringslokalene er beskrevet i note 2 og 3 i regnskapet og utgjør summen av inntektene beskrevet som Forretningslokale, Lokale, Lagerlokale, Seksjonsutgifter og KPI Regulering Næringslokaler. Samlet sett er disse inntektene økt med 6,75 % fra 2130340 i regnskapsåret 2023 til 2274228 i regnskapsåret 2024. Økningen kommer både som følge av KPI regulering av eksisterende kontrakter og økte inntekter fra de nye leieforholdene som ble inngått i regnskapsåret 2024 (info om disse finnes i fjorårets årsberetning).

Våren 2025 jobber styret med markedsregulering av enkelte av kontraktene som kan medføre en ytterligere økning av næringsinntektene gjennom 2025.

I august ble det meldt inn en anonym klage til plan og bygnigsetaten knyttet til Pizza Panchetta som virksomhet. Dette har ført til at Oslo kommune har funnet et avvik knyttet til byggesøknader og bruksendringer fra da pizzautsalget ble etablert i 2005 (slik styret oppfatter det). Saken har også vært omtalt av Avisa Oslo. Borettslaget og Pizza Panchett mottok i august et "Varsel om pålegg om opphør av bruk - Varsel om tvangsmulkt - Bentsebrugata 31 B" rettet mot Pizza Panchetta sin virksomhet. Pizza Panchetta har engasjert nødvendig kompetanse for å søke bruksendring og tilpasse lokalene til dagens krav. Søknad om bruksendring ble sendt i desember. Alle dokumenter i saken finnes i saksinnsyn. Styret vil understreke at Pizza Panchetta har vært en svært stabil leietaker over mange år, som fremstår veldrevet og hvor leie alltid betales når den skal. De siste 7 årene kan sittende styreleder ikke se at vi har mottatt klager knyttet til Pizza Panchetta sin virksomhet. På generelt grunnlag vil vi oppfordre andelshavere til å kontakte styret dersom de har klager knyttet til næringsvirksomheten eller innspill til hvordan vi skal følge opp leietakerne.

Styret har gjennom 2024 og våren 2025 hatt dialog med Tiffanys Bjølsen knyttet avkastet (pipen) knyttet til avtrekket/ventilasjonen fra deres kjøkken. Dagens avkast har en kanal ned i kjelleren til et teknisk rom i kjelleren i 31 D før det går ut i en pipe i hjørnet mellom 31 C og 31 D. Tiffanys ønsker å føre avkastet fra anlegget direkte ut i en ny pipe opp langs fasaden mellom oppgang 31 D og 31 E. Bakgrunnen for dette er både mer rasjonell drift av anlegget og ønske om økt brannsikkerhet. Styret har sjekket opp sistnevnte med PBT som borettslaget har en avtale med knyttet til brannvernledelse. PBT sin vurdering basert på en skriftlig beskrivelse er at det fremstår som om det er en lavere risiko knyttet til å ha dette ventilasjonsavtrekket direkte ut i en pipe opp langs fasaden enn føre dette i kanaler gjennom kjelleren slik situasjonen er i dag. Forholdet ble fremvist under befaring knyttet til den branntekniske analysen, men det ble ikke kommentert i den endelige rapporten. Tiffanys har kommunisert et forslag til løsning der det settes opp en ny pipe mellom 31 E og 31D med diameter 315 mm. Diameteren på pipen som finnes i hjørnet mellom 31 D og 31 C er 400 mm. Ved utgangen av styreperioden er denne saken ikke endelig avklart.

Oppfølging om vedtak fra forrige generalforsamling knyttet til "Utrede salg av næringslokalene Bjølsen Legesenter leier"

Styret har jobbet med saken i samsvar med vedtaket fra generalforsamlingen. Det har vært gjennomført et møte med Bjølsen Legesenter for å stadfeste at de fortsatt er interessert i å kjøpe lokalene. Videre er det hentet inn en juridisk vurdering fra Ræder Bing Advokatselskap AS. Denne vurderingen gjennomgår hvordan et salg kan gjennomføres i praksis for og de økonomiske sidene knyttet til skatt ved å gjennomføre et slikt salg. På bakgrunn av denne vurderingen har styret vedtatt å legge frem prinsippvedtak om salg som er i tråd med

fremgangsmåten Ræder anbefaler. I saksfremlegget fremgår Ræder sin vurdering og annen info som er kommet frem i løpet av året i sin helhet.

Større vedlikehold

Styret har jobbet med oppfølging av to større vedlikeholdsprosjekter i denne perioden. Det ene ble vedtatt av generalforsamlingen og det andre ble igangsatt av styret for å bedre brannsikkerheten i 31. Ved utgangen av perioden er begge prosjektene ferdigstilt.

Fornyelse av varmepumper og Energieffektiviseringtiltak

Etter en anbudsrunde der 3 leverandører ble vurdert valgte styret å inngå kontrakt Enøk Total AS. Arbeidene ble påstartet i august 2024 og de nye varmepumpene ble satt i drift i midten av november. Det tilkom noe mer rørarbeider enn planlagt da tilstanden på enkelte av rørene i varmesentralene var

Følgende arbeider har blitt gjennomført:

1. Bytte gamle varmepumper med 2 stk nye Termia varmepumper.
2. Bytte røropplegg i teknisk rom frem til rør som går ut i kulvert til brønnparken.
3. Installert sirkulasjon på VVC (varmtvann) kursen i kjelleren i 29 A og B. Slik at det alltid sirkulerer varmt vann i dette røret.
4. Byttet en pumpe og tilbakeslagsventil på knyttet til VVC kursen i fyrrommet i 29 A.
5. Isolert rør og utstyr i fyrrommet i kjelleren i 29 og 31.
6. Installert flere energimålere og koblet disse og eksisterende strøm og fjernvarmemålere til et digital energistyringssystem (Energy Manager).
7. Etablert automatisk start og stopp av anlegget. Dette betyr at vi ikke manuelt starter og stopper anlegget ved et gitt tidspunkt om våren. Men starter og stopper anlegget basert på faktisk utetempertaur. Dette bidrar til mer rasjonell drift.

Gjennom de siste årene har styret flere ganger hatt dialog med enkelte beboere i 29 A og B knyttet til ustabilt og tregt varmtvann. Etter at tiltak 3 og 4 er blitt gjennomført opplever vi at disse problemene er blitt løst.

I forbindelse med igangkjøring av bergvarmeanlegget avdekket man at 1 av de 10 energibrønnene i bakgården var avstengt og at dette høyst sannsynlig skyldes en lekkasje i toppen av brønnen. Etter at anlegget hadde vært i drift i ca 2 måneder oppsto dessverre en lekkasje i en av de andre brønnene i januar. Denne brønnen ble koblet ut av rørlegger etter få dager, slik at anlegget kunne startes igjen. Styret har dialog med Enøk total om hvordan disse lekkasjene kan utbedres permanent.

Siden anlegget ble satt i drift ca 12. november 2024 til det ble slått av for sesongen i slutten av april 2025 har det netto produsert 208287 KWh i følge måleinstrumentene som er montert på anlegget.

Styret har inngått en driftsavtale med enøk total som har en årlig driftskostnad på ca 30.000 kr som inkluderer både service og overvåkning av anlegget. I tillegg tilkommer renter og avdrag på ca lånet som ble tatt opp for å installere anlegget. Installasjonskostanden for alle tiltakene beskrevet over vårt på ca 1,5 millioner kroner.

Under er en oppstilling som viser forbruk pr år og kostander til energi de siste 3 kalenderårene.
Merk at forbruk vil variere fra år til år basert på hvor kaldt det er om vinteren, og kostnader til energi vil variere med strømprisen. Borettslaget har et energiforbruk på 30.000-40.000 i sommermånedene hvor varmeanlegget ikke er i drift (mai-september). Og dermed er mesteparten av forbruket vårt i månedene hvor strømmen er dyrest.

	2024	2023	2022	Kilde
Forbruk fjernvarme KWH	670566	766626	463135	Elhub
Forbruk elektrisitet KWH	395590	314448	474274	Elhub
Kostnader fjernvarme kroner	871,676 kr	1,029,950 kr	689,026 kr	Regnskap
Kostander elektrisitet kroner	426,906 kr	485,695 kr	700,649 kr	Regnskap
Sum Energiforbruk KWH	1066156	1081074	937409	Utregning
Sum Energikostnad kroner	1,298,582 kr	1,515,645 kr	1,389,675 kr	Utregning

**Med forbehold om feil*

Ved utgangen av styreperioden har borettslaget følgende anlegg for oppvarming av leiligheter og tappevann:

1. Radiatoranlegg for oppvarming av leilighetene som driftes av en kombinasjon av fjernvarme og bergvarme.
2. Oppvarming av tappevann i 29 A og B som går direkte over fjernvarmeveksleren.
3. Oppvarming av tappevann til 31 A-E som gjøres av varmtvannstanker som varmes opp med strøm.

Bedre brannsikkerhet i 31
Styret har har installert nytt brannvarslingsanlegg i næringslokalene i 31 A-E. Dette anlegget ble satt i drift i midten av november. Dette betyr at vi nå har et heldekkende brannvarslingsanlegg i både boligdelen og næringsdelen i 31 A-E. Og dette bidrar til å styrke brannsikkerheten.

Mindre vedlikehold

I løpet av styreperioden er følgende mindre vedlikehold gjennomført:

- Brannslukkere i fellesarealene ble byttet i desember 2024

- I januar 2025 ble det utbedret en mindre lekkasje på tappevannsanlegget i 31 C og det ble montert noen nye stoppeventiler.
- I mai 2025 ble tørketrommelen i 4 etg i Bentsbrugata 29 byttet da den gamle var defekt.

Drifts- og vedleikholdsavtaler

Borettslaget har ved utgangen av styreperioden følgende løpende drifts- og vedleikholdsavtaler. I løpet av perioden har vi avsluttet avtalen med Storbråten knyttet til kontroll og tiltak knyttet til snø og isrydding, da vi opplevde at avtalen ikke fungerte tilfredsstillende. Ved utgangen av styreperioden er planen å engasjere en ny leverandør til før vinteren 2025/2026

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

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

Securitas leverer bomiljøtjenester.

Pelias Gjør forebyggende tiltak knyttet til sakdedyr

Energima Etterser og gjør service på bygget sitt ventilasjonsanlegg.

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

Siemens: Etterser brannvarslingsanleggene i 29 og 31**.**

Enøk Total: Serviceavtale på bergvarmeanlegget.

Brannsikkerhet

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

Under den årlige gjennomgangen ble det også avdekket at røyvarslerne i 29 A og B er i ferd med å nå sin levetid på ca 10 år. Styret har også blitt kontaktet av enkelte beboere som har

meldt om at varslerne har begynt å pipe med varsel om dårlig batteri. På bakgrunn har dette har styret gjennomført en brannteknisk tilstandsanalyse for å kartlegge den branntekniske tilstanden til bygget. Samt å kartlegge hva slags brannanlegg vi plikter og bør installere i 29 A og B. På bakgrunn av dette har styret fremmet en sak om bytte av brannvarslingsanlegg til generalforsamlingen. Her ligger også hele den branntekniske tilstandsanalysen vedlagt.

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

Henvendelser fra i forbindelse med kjøp og salg
I løpet av perioden mai 2024 til mai 2025 har det blitt registrert at ca 30 leiligheter som har blitt overtatt av ny eier (i følge registreringen i beboerregisteret på Vibbo). Styret opplever at det er høy interesse for leilighetene i borettslaget og har fått en rekke spørsmål fra meglere i forbindelse med salg av leiligheter. Styret oppfordrer alle beboere som skal selge leiligheter i å opplyse de om informasjonen som finnes på nettsider og Vibbo, slik at eiendomsmeglere slipper å spørre styret om dette.

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

Merking av boder
Under dugnaden høsten 2024 ble det utdelt merkelapper til å merke loftsbodene i 29 og 31. Vi ber andelshavere som ikke har merket bodene sine om å ta kontakt for å få utdelt merkelapp.

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 2024 og våren 2025 med bra oppmøte. Vi minner om at alle andelshavere som møter opp på dugnaden får 500 kr refundert på husleien.

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

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

Hensetting av avfall i gang, kjeller og bakgård

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

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

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

Beboerhenvendelser og kommunikasjon

Styret mottar hvert år en lang rekke generelle henvendelser fra beboere, spesielt fra nyinnflyttede. Det er hyggelig å hjelpe beboere med spørsmål, men vi oppfordrer alle om å sjekke ut nettsiden før man sender inn spørsmål til styret. Hjemmesiden oppdateres jevnlig med informasjon styret mener alle kan ha nytte av. Vi oppfordrer spesielt beboere om å selv orientere seg om hva som er 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.

Oppfølging av arbeidet med ny hovedvannforsyning i Oslo

Oslo kommune jobber med å etablere ny hovedvannledning under Oslo. Denne vil gå i nærheten av vår eiendom. I forbindelse med arbeidene har hele blokka blitt kartlagt og det er gjort tiltak knyttet til energibrønnen våre for å unngå at de blir skadet. Styret har deltatt på en rekke befaringer.

Deling av leilighet i 29 B.
Vinteren 2025 mottok styret en henvendelse fra en andelshaver som ønsket å dele en leilighet i 29 B som tidligere var blitt sammenslått. For å gjennomføre denne delingen var det behov for å etablere en ny andel i borettslaget og dette ble behandlet i en ekstraordinær digital generalforsamling. Adelshaver har dekket alle kostnader knyttet til prosessen.

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-58 285**	**526 369**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		592 770	1 543 908
Tillegg for nye langsiktige lån	16	1 700 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 456 617	-2 128 540
Økning depositumskonto		-85 800	0
Innsk. øremerk. bankkto		-450	-22
Uttak øremerk. bankkto		450	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**750 353**	**-584 654**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**692 069**	**-58 285**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 461 703	712 176
Kortsiktig gjeld	-769 634	-770 461
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**692 069**	**-58 285**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 886 134	8 426 286	8 988 983	8 767 531
Andre inntekter	3	102 713	24 141	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 988 847**	**8 450 427**	**8 988 983**	**8 767 531**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 890	-38 070	-38 000	-40 890
Styrehonorar	5	-290 000	-270 000	-270 000	-290 000
Revisjonshonorar	6	-17 181	-18 236	-18 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-251 345	-281 815	-297 000	-264 000
Konsulenthonorar	7	-14 427	-30 043	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-2 014 289	-472 993	-350 000	-404 520
Forsikringer		-405 935	-544 652	-599 000	-437 000
Kommunale avgifter	9	-1 124 289	-1 021 149	-1 102 000	-1 190 000
Energi/fyring	10	-1 298 582	-1 515 645	-1 400 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-328 164	-327 558	-328 000	-309 000
Andre driftskostnader	11	-615 757	-748 403	-799 000	-608 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 400 858**	**-5 268 562**	**-5 241 000**	**-4 702 410**
DRIFTSRESULTAT		**2 587 989**	**3 181 865**	**3 747 983**	**4 065 121**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 297	7 324	0	0
Finanskostnader	13	-2 002 516	-1 645 281	-1 864 000	-1 906 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 995 219**	**-1 637 957**	**-1 864 000**	**-1 906 000**
ÅRSRESULTAT		**592 770**	**1 543 908**	**1 883 983**	**2 159 121**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		592 770	1 543 908		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	32 466 237	32 466 237
Tomt		165 303	165 303
Andre varige driftsmidler		0	1
Øremerkede bankinnskudd		830	830
SUM ANLEGGSMIDLER		**32 632 370**	**32 632 371**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 750	34 619
Forskuddsbetalte kostnader		0	35 810
Driftskonto OBOS-banken		1 437 886	641 634
Sparekonto OBOS-banken		67	113
SUM OMLØPSMIDLER		**1 461 703**	**712 176**
SUM EIENDELER		**34 094 074**	**33 344 547**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 157 * 100		15 700	15 700
Udekket tap	15	-6 672 699	-7 265 469
SUM EGENKAPITAL		**-6 656 999**	**-7 249 769**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	37 296 138	37 052 755
Borettsinnskudd	17	2 556 000	2 556 000
Annen langsiktig gjeld	18	129 300	215 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**39 981 438**	**39 823 855**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 961	135 632
Leverandørgjeld		626 012	470 241
Påløpte renter		42 661	39 871
Påløpte avdrag		0	124 717
SUM KORTSIKTIG GJELD		**769 634**	**770 461**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 094 074**	**33 344 547**
Pantstillelse	19	59 555 000	59 555 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.05.2025
Styret i Borettslaget Bentsebrugt 29/31

Tom Andre Hjelseth Mygland/s/ Mathias Esmark Tollefsen/s/ Anne-Lotte Hernæs/s/

Sebastian Mork Strand/s/ Karin Maria Zerener/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 646 682
Forretningslokale	2 165 917
Bad	1 443 288
Balkong	1 206 576
TV/Internett	327 816
Dugnadsgebyr	56 520
Lokale	29 308
Lagerlokale	28 616
Seksjonsutgifter	22 601
Eiendomsskatt	2 710
Bodleie	600
Deltagelse dugnad	-44 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 886 134**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

KPI regulering næringslokaler	27 786
Refusjon ved deltakelse på dugnad	-12 500
Viderefakturert beboer etter utflytting	10 777
Opprydding kundereskontro	79
Nøkler	200
Tilskudd Enova	70 125
Viderefakturering strøm til bysykkelstativ 2023	6 246
SUM ANDRE INNTEKTER	**102 713**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 290 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 181.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 427
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 427**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-139 655
Drift/vedlikehold VVS	-20 157
Drift/vedlikehold elektro	-69 265
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 329
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 524 483
Drift/vedlikehold brannsikring	-134 980
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-42 164
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-48 588
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-6 669
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 014 289**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-63 220
Vann- og avløpsavgift	-614 238
Renovasjonsavgift	-446 831
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 124 289**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-426 906
Fjernvarme	-871 676
SUM ENERGI / FYRING	**-1 298 582**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 505
Skadedyrarbeid/soppkontroll	17 052
Vaktmestertjenester	-206 266
Vakthold	-172 941
Renhold ved firmaer	-179 112
Snørydding	-36 006
Andre fremmede tjenester	-21 097
Trykksaker	-788
Andre kontorkostnader	-5 025
Porto	-350
Bank- og kortgebyr	-4 719
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-615 757**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	5 208
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 089
SUM FINANSINNTEKTER	**7 297**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 002 439
Renter på leverandørgjeld	-77
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 002 516**

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
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken, lån nr 14452525 - tidligere HUS101		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,66 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-27 120 000	
Nedbetalt tidligere	17 585 986	
Nedbetalt i år	985 926	
		-8 548 088
Svenska Handelsbanken AB, lån nr 9492.70.28543 - tidlgere HABA05		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-16 165 375	
Nedbetalt tidligere	1 729 186	
Nedbetalt i år	245 421	
		-14 190 768
Svenska Handelsbanken AB, lån nr: 9492.70.43178 - tidligere HANBA3		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,54 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2021	-13 755 000	
Nedbetalt tidligere	672 448	
Nedbetalt i år	221 188	
		-12 861 364
Svenska Handelsbanken AB, lån nr: 9492.70.80006		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2024	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	4 082	
		-1 695 918
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-37 296 138**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	-129 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-129 300**

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

Borettsinnskudd	2 556 000
Pantelån	37 296 138
TOTALT	**39 852 138**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bentsebrugt 29/31 Borettslaget

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bentsebrugt 29/31 Borettslaget.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • 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 2024, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 2IB7Z-NHEZ3-I3TSR-F3NES-SD1DV-NGXFV

Vedlegg 3 - Årsrapport inkl revisjonsberetning 6099 Bentsebrugt 29.31 B.L.pdf

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

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at deler av borettsinnskuddet på kr 2 556 000,- ikke er tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

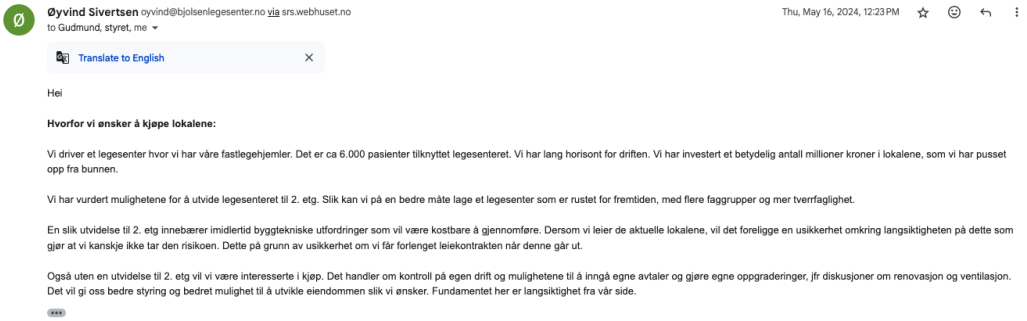
BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2IB7Z-NHEZ3-I3TSR-F3NES-SD1DV-NGXFV

Vedlegg 3 - Årsrapport revisjonsberetning 6099 Bentsebrugt 29.31 B.L.pdf

Vedlegg 4 til sak 7. Salg av næringlokaler som Bjølsen Legesenter leier for å betale ned fellesgjeld



Øyvind Sivertsen oyvind@bjolsenlegesenter.no via srs.webhuset.no
to Gudmund, styret, me

Thu, May 16, 2024, 12:23 PM

Translate to English

Hei

Hvorfor vi ønsker å kjøpe lokalene:

Vi driver et legesenter hvor vi har våre fastlegehjemler. Det er ca 6.000 pasienter tilknyttet legesenteret. Vi har lang horisont for driften. Vi har investert et betydelig antall millioner kroner i lokalene, som vi har pusset opp fra bunnen.

Vi har vurdert mulighetene for å utvide legesenteret til 2. etg. Slik kan vi på en bedre måte lage et legesenter som er rustet for fremtiden, med flere faggrupper og mer tverrfaglighet.

En slik utvidelse til 2. etg innebærer imidlertid byggtekniske utfordringer som vil være kostbare å gjennomføre. Dersom vi leier de aktuelle lokalene, vil det foreligge en usikkerhet omkring langsiktigheten på dette som gjør at vi kanskje ikke tar den risikoen. Dette på grunn av usikkerhet om vi får forlenget leiekontrakten når denne går ut.

Også uten en utvidelse til 2. etg vil vi være interesserte i kjøp. Det handler om kontroll på egen drift og mulighetene til å inngå egne avtaler og gjøre egne oppgraderinger, jfr diskusjoner om renovasjon og ventilasjon. Det vil gi oss bedre styring og bedret mulighet til å utvikle eiendommen slik vi ønsker. Fundamentet her er langsiktighet fra vår side.

N O T A T

Til: Styret i Borettslaget Bentsebrugt. 29/31
Ved: Styreleder - Tom Andre Mygland
styret@bentsebrugata.no

Fra: Camilla Fiskevoll og Marius A. Rød
cfi@raederbing.no

Vår ref.: 139873 Oslo, 12.05.2025
Saksansvarlig advokat: Camilla Fiskevoll

FRAMGANGSMÅTE OG SKATTEMESSIGE SIDER VED SALG AV NÆRINGSLOKALE I BORETTSLAGET

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Borettslaget Bentsebrugt. 29/31, org. 953 105 667 («Borettslaget») eier eiendommene gbnr. 227/14 og gbnr 227/15. Eiendommene er ikke seksjonert.

Eiendommene består av 157 andelsleiligheter og flere næringslokaler, som er utleid fra Borettslaget. Ut fra dokumenter som er framlagt, ser det ut til at eiendommene totalt har et areal på ca 7 550 kvm, hvorav arealet som er utleid til forskjellige næringsdrivende, er på ca 1 000 kvm, mens resten tilhører boligdelen.

Borettslagets leieinntekter fra andre enn andelseierne, det vil si utleie av næringsarealer, overstiger grensene i skatteloven § 7-3, men skattefastettes likevel etter særregelen i skatteloven § 7-3 i henhold til dispensasjon. Det betyr blant annet at leieinntektene som Borettslaget oppebærer fra utleie av næringslokaler i bygget, ikke er skattepliktig hos andelshaverne.

Borettslaget v/styret mottok høsten 2023 en henvendelse fra Bjølsen Legesenter AS, om muligheten for å kjøpe lokalene legesenteret leier fra Borettslaget i tillegg til deler av fellesarealer og et annet næringslokale som er utleid til annen leietaker. Samlet areal som Bjølsen Legesenter AS er interessert i, er ca 526 kvm (heretter kalt «Næringslokalet»).

Det ble informert om henvendelsen i ordinær generalforsamling i 2024, hvor det også ble kort redegjort for mulige fordeler og ulemper ved et salg. Det ble ikke fattet noe vedtak i generalforsamlingen. Styret i Borettslaget ønsker å utrede muligheten for et eventuelt salg av Næringslokalet

Vi er i denne forbindelse bedt om å gi en overordnet beskrivelse av framgangsmåte for et eventuelt salg, herunder hvilke krav som gjelder med hensyn til beslutning om salg, samt hvilke skattemessige implikasjoner et salg vil ha for andelshaverne.

1.2 Kort oppsummering

Som det framgår nedenfor under punkt 2, må eiendommen som Næringslokalet befinner seg i, seksjoneres, slik at Næringslokalet kan selges og ny eier få hjemmel til seksjon som gir rett til arealet. I forbindelse med seksjonering fastsettes det vedtekter for eierseksjonssameiet som oppstår ved seksjoneringen, som regulerer bruken og kostnadsfordeling mellom Borettslaget og Næringslokalet. Seksjonering og salg av Næringslokalet må vedtas av generalforsamlingen med 2/3 flertall.

Som det framgår nedenfor under punkt 3.1, vil gevinsten ved Borettslagets salg av Næringslokalet være skattepliktig, og det skattepliktige beløp skal fordeles mellom andelshaverne i samsvar med andelsbrøken, og skattlegges hos andelshaver med 22 %.

Inntekten fra salget er ment å beholdes i Borettslaget til nedbetaling av fellesgjeld mv. Generalforsamlingen i Borettslaget kan med 2/3 flertall beslutte at Borettslaget skal utbetale et beløp til hver andelshaver tilsvarende andelshavers skatt på gevinsten, som utbytte Slik utbytteutdeling er ikke skattepliktig, jf. punkt 3.4.

I dette notatet er det benyttet tall for å illustrere framgangsmåte for fastlegging av skattepliktig gevinst osv. Disse tallene er på ingen måte eksakte, og endelig fasit på hva som blir skattebelastningen ved et eventuelt salg, kan først fastsettes når det foreligger en endelig framforhandlet avtale.

2. FRAMGANGSMÅTE FRAM MOT ET MULIG SALG

2.1 Seksjonering

Andeler i borettslag kan bare knyttes til boliger. Det er altså ikke adgang til å knytte andeler til næringslokaler, og så selge disse.

Dette betyr at eiendommen som Næringslokalet ligger i, må seksjoneres, der boligene legges i samleseksjon som blir eiet av Borettslaget. Næringsarealene bør legges i egne næringsseksjoner, slik at næringsarealene som ikke skal selges beholdes av Borettslaget (i egne næringsseksjoner) og ikke blir liggende som fellesareal mellom Borettslaget og næringsseksjonen som skal selges.

Ved seksjonering etableres det et eierseksjonssameie, hvor Borettslaget eier alle boligene i en samleseksjon, næringsseksjoner som ikke skal selges, samt Næringsarealet frem til Næringsarealet overdras til ny eier.

Ved seksjonering utarbeides vedtekter for eierseksjonssameie, hvor det kan fastsettes bestemmelser om fordeling av vedlikeholds- og utskiftningskostnader til hele/særlige deler av bebyggelsen, og enerett til bruk av det som må være fellesarealer. Det kan også fastsettes særlige rettigheter til eksempelvis loft.

Seksjonering krever samtykke fra generalforsamlingen med 2/3 flertall, jf. borettslagsloven § 8-9 punkt 5.

Seksjonering med utarbeidelse av vedtekter vil beløpe seg til ca kr 50 000 + mva, samt seksjoneringsgebyr på ca kr 25 000.

Borettslagets eiendom per nå går over to gnr/bnr, jf. ovenfor under punkt 1.1. Et eierseksjonssameie kan bare gå over ett gnr/bnr. Før seksjonering, bør det derfor vurderes å slå sammen de to gnr/bnr, for ryddig struktur etter seksjonering. Alternativt kan kun det gnr/bnr hvor Næringslokalet befinner seg i seksjoneres, hvor Borettslaget da vil eie samleseksjon i eierseksjonssameiet med Næringslokalet, og annet useksjonert gnr/bnr. Dette fremstår i utgangspunktet lite hensiktsmessig. En sammenslåing vil antagelig beløpe seg til det samme som seksjonering, men det avhenger litt av hvor mye grunnboken må ryddes i de to gnr./bnr for eldre heftelser.

2.2 Framgangsmåte for beslutning om salg

Etter en seksjonering, er det Borettslaget som eier næringsseksjonene, det vil si at næringsseksjonene inngår i Borettslagets eiendom.

Forhandling og vedtak om inngåelse av en avtale om salg av en næringsseksjon, hører i utgangspunktet under styret, men det framgår at borettslagsloven § 8-9 punkt 3 at styrets vedtak om salg av fast eiendom krever samtykke med minst 2/3 flertall i generalforsamlingen. Dette følger også av Borettslagets vedtekter § 8-3 andre ledd nr. 3.

På bakgrunn av innvendinger på generalforsamlingen i Borettslaget i 2023, er vi bedt om å vurdere om det kan følge av stiftelsesgrunnlaget for Borettslaget at det likevel ikke skal være adgang for Borettslaget til å selge fast eiendom. Vi har ikke stiftelsesdokumentet for Borettslaget, men all den tid det følger av vedtektene § 8-3 at Borettslaget kan selge fast eiendom gitt godkjennelse fra generalforsamlingen med 2/3 flertall, er i alle fall en slik begrensning nå ikke lenger til stede. I Boligrådmannens brev av 3. desember 1978, som gjelder anvendelse av kommunal forkjøpsrett, er problemstillingen ikke berørt.

Vår konklusjon er dermed at styret etter samtykke fra generalforsamlingen med 2/3 flertall kan gjennomføre et salg av Næringslokalet.

Det er ryddig om generalforsamlingen i før styret innleder reelle forhandlinger gjør et prinsippvedtak som angir styrets mandat ved forhandlinger. Dersom prinsippvedtaket også berører beløpsmessig nivå, bør man sikre at dette gir styret økt forhandlingsposisjon, og ikke svekket. Beløpsmessig angivelse bør eventuelt være i øvre sjiktet av hva som vurderes å være markedsmessig verdi. Videre kan prinsippvedtak med fordel angi andre sentrale forutsetninger ved salget.

Det kan i prinsippvedtak sies noe at salgsvederlag er ment å til dekning av gjeld/ vedlikehold eller andre forhold, samt eventuelt om utdeling av utbytte for dekning av skattebelastningen hos andelshaverne, jf. nedenfor under punkt 3.3.

Et prinsippvedtak som gir styret de nødvendige fullmakter, fattes med minst 2/3 flertall i generalforsamlingen

2.3 Bistand ved forhandlinger

Det er ofte hensiktsmessig å ha juridisk bistand underveis i forhandlingene, slik at viktige vilkår og forutsetninger formuleres tilstrekkelig nøyaktig, og for å sikre en god salgsavtale med tilhørende vilkår og minimere risiko for uenighet og tvist med kjøper. Blant vilkårene og forutsetningene for salg, må det eksempelvis fremgå sentrale forhold i sameiets vedtekter, jf. beskrivelse av dette ovenfor.

3. SKATT VED SALG AV AREALER I BORETTSLAGET

3.1 Utgangspunkt – gevinst ved Borettslagets salg av Næringslokalet er skattepliktig.

I et borettslag er det borettslaget som eier den faste eiendommen, mens andelshaverne har borett til en leilighet i borettslaget. Som nevnt innledningsvis, er det bare boliger som kan knyttes til en andel. Det betyr at det ikke er mulig å knytte et næringslokale til en andel og så selge andelen.

Borettslaget skattefastsettes etter reglene i skatteloven § 7-3 i samsvar med dispensasjon som er blitt gitt av Skatteetaten hvert år, senest for inntektsåret 2024 (søknad for inntektsåret 2025 er ikke innsendt).
Det betyr at Borettslaget ikke er eget skattesubjekt, men at de av Borettslagets inntekt, formue og kostnader som er skattepliktige/ fradragsberettigede, skal skattlegges hos andelshaverne.

Hvilke inntekter og kostnader som er skattepliktige og fradragsberettigede i et borettslag som ikke er eget skattesubjekt, er regulert i § 7-3 femte ledd. Det framgår av bestemmelsen at den skattepliktige inntekten som skal tilordnes andelshaverne fastsettes slik:

Summen av følgende inntekter:

- Borettslagets renteinntekter
- Andre inntekter som ikke har tilknytning til selve eiendommen; og
- Borettslagets gevinst ved realisasjon av borettslagets eiendommer

og med fradrag for summen av følgende kostnader:

- Borettslagets rentekostnader
- Tilskudd til privat tjenestepensjonsordning for ansatte i hovedstilling i borettslaget
- Selskapets kostnader som ikke har tilknytning til selve eiendommen
- Tap ved realisasjon av selskapets eiendommer

Som det framgår, er gevinst ved realisasjon av et boligselskaps eiendom skattepliktig, og tap fradragsberettiget, og det betyr at gevinst som Borettslaget har ved salg av Næringslokalet, er skattepliktig.

Vi nevner for ordens skyld at i dispensasjonen som ble gitt til Borettslaget for 2024, jf. Skatteetatens brev av 5. november 2024, framgår det at dispensasjonspraksisen er under vurdering. Vi kjenner ikke til hvor langt en har kommet i arbeidet med eventuelt å endre dispensasjonspraksis. Vi har i dette notatet lagt til grunn dagens praksis i vår vurdering. Dersom skattefastsettelsesmåten skulle endres, endres ikke prinsippet om at gevinst ved salg av Borettslagets eiendom er skattepliktig, og det skattepliktige beløp blir det sammen. Endres skattefastsettelsesmåten, vil det imidlertid være Borettslaget og ikke andelshaverne som skattlegges for gevinsten. Den reelle økonomiske forskjellen om praksisen endres slik at Borettslaget skattlegges etter de alminnelige regler, og ikke etter reglene i skatteloven § 7-3, vil være at de løpende leieinntektene ved utleie til andre enn andelshaverne vil være skattepliktig for Borettslaget. Slike inntekter er ikke skattepliktige hos andelshaverne per i dag.

3.2 Fastsettelse av skattepliktig gevinst ved salg av Næringslokalet

3.2.1 Hva er skattepliktig gevinst

Den skattepliktige gevinsten for Borettslaget salg av Næringslokalet, vil være differansen mellom salgssummen for Næringslokalet, fratrukket omkostningene ved salget og Næringslokalets skattemessige inngangsverdi, altså slik:

Salgssum
-omkostninger ved salget
-skattemessig inngangsverdi
=skattepliktig gevinst.

Omkostninger til salget vil blant annet være kostnader til seksjonering, kostnader til advokat eller megler i forbindelse inngåelse av kjøpekontrakt mv.

3.2.2 Nærmere om skattemessig inngangsverdi for Næringslokalet

Næringslokalets skattemessige inngangsverdi/kostpris vil være Næringslokalets andel av eiendommens samlede skattemessige inngangsverdi.

Vi kjenner ikke hva som er skattemessig inngangsverdi/ kostpris for eiendommene, men ut fra regnskapet ser det ut til at bokført verdi/kostpris på begge eiendommen inkludert tomt og bygg, er kr 32 632 000. Siden eiendommene ikke er avskrevet regnskapsmessig, er det rimelig å anta at skattemessig inngangsverdi for eiendommene er lik, og vi legger det til grunn her. Det må imidlertid undersøkes nærmere dersom salg blir aktuelt, og siden det et to eiendommer, må en også undersøke hva som er kostpris på den enkelte eiendom

Det blir så et spørsmål om hvor mye av skattemessig kostpris for eiendommene som skal tilordnes Næringslokalet. Her er det ulike prinsipper som kan anvendes, men gitt at eiendommen ikke er seksjonert, synes fordeling på areal å være et prinsipp som kan benyttes.

I Boligrådmannens brev av 3. desember 1978, som gjelder anvendelse av kommunal forkjøpsrett, framgår det at arealet i Bentsebrugata 29, er 3 750 kvm, mens arealet i Bentsebrugata 31 er 3 830 kvm, samlet 7 550 kvm. Dersom vi legger til grunn at størrelsen på Næringsarealet er ca 526 kvm, vil en fordeling av kostpris etter areal (der begge eiendommene inngår), gi en skattemessig inngangsverdi på kr 2 273 435.

Om det blir aktuelt med et salg, må en se nærmere på om en kan finne riktig skattemessig inngangsverdi for eiendommen som Næringslokalet ligger i (altså skille de to eiendommene), herunder gjøre en mer grundig vurdering av hva som er riktig fordelingsprinsipp for inngangsverdien for denne eiendommen.

3.2.3 Eksempel på gevinstberegning og skattebelastning

Dersom Næringslokalet selges for kr 9 000 000, og salgskostnader er kr 200 000, og skattemessig inngangsverdi er kr 2 273 435, gir det en skattemessig gevinst på kr 6 526 565 ved salg av Næringslokalet. Gevinsten er skattepliktig med 22 %. Samlet skatt vil i dette eksemplet bli kr 1 435 844.

3.3 Fordeling av det skattepliktige beløp til beskatning hos andelshaverne

Siden Borettslaget ikke er eget skattesubjekt, skal den skattepliktige gevinsten tilordnes andelshaverne. Gevinsten skal fordeles mellom andelshaverne på samme måte som Borettslaget ellers fordeler skattepliktige inntekter og kostnader mellom andelshaverne. Andelshaverens gevinst vil være skattepliktig med 22 %.

Styret i Borettslaget har laget en oversikt over hvilken økonomisk betydning det vil få for den enkelte andelshaver dersom en benytter tallene i eksemplet i dette punkt 3 til grunn for beregningen. Beregningen er kun for illustrasjonsformål – hva som blir resultatet beror på faktisk salgssum, kostnader og endelig beregning av skattemessig inngangsverdi.

3.4 Borettslaget kan dekke skatteregningen for andelshaverne

Det er opplyst at styret vil innstille på at inntekten ved et eventuelt salg av Næringslokalet skal beholdes av Borettslaget for nedbetaling av fellesgjeld mv. Siden det er andelshaverne som skal betale skatten, er det imidlertid spørsmål om Borettslaget kan dele ut deler av inntekten som utbytte til andelshaverne, slik at den enkelte andelshaver får dekket sin skatteregning.

Det følger av borettslagsloven § 3-3 at det kan deles ut midler til andelshaverne med mindre slik utdeling medfører at en ikke forsvarlig kan regne med at borettslagets forpliktelser kan dekkes av felleskostnadene. Dersom Borettslaget selger Næringslokalet, vil Borettslaget få inn likviditet, og etter vår vurdering vil det derfor være adgang til å dele ut et utbytte uten at det kommer i konflikt med kravet til forsvarlig egenkapital og likviditet.

Skattedirektoratet har i bindende forhåndsuttalelse nr. 29/2010 uttalt at utdeling av utbytte fra et boligaksjeselskap som skattefastsettes etter skatteloven § 7-3, ikke er skattepliktig for aksjonæren i og

med at inntektsbeskatningen er uttømmende regulert i skatteloven § 7-3 (som ikke forskriver skatteplikt for utbytte). Konkret gjelder uttalelsen boligaksjeselskap, men skattefriheten gjelder tilsvarende for utdeling av utbytte fra et borettslag.

Det betyr altså at Borettslaget kan betale skatten som oppstår hos andelshaverne uten at utbetalingen anses som skattepliktig inntekt hos andelshaveren. Det følger av borettslagsloven § 3-3 andre ledd at vedtak om utdeling av midler/utbytte til andelshaverne, krever vedtak på generalforsamlingen med 2/3 flertall.

Inndata	Beløp	Kilde
Eksempel salgssum fra punkt 3.2.3 i Ræder Bings notat	NOK 9 000 000,00	Ræder Bings notat
Estimat skattemessig inngangsverdi fra punkt 3.2.3 i Ræder Bings notat	NOK 2 273 435,00	Ræder Bings notat
Eksempel gevinst etter skatt fra punkt 3.2.3 i Ræder Bings notat	NOK 6 526 565,00	Ræder Bings notat
Eksempel skatt fra punkt 3.2.3 i Ræder Bings notat	NOK 1 435 844,00	Ræder Bings notat

Leilighetsnummr	Andelsnummer	Boligadresse	er (linje 1 på faktura)	felleskostnader	Andel av brutto salgsgevsint	Andel av skatt	Andel av netto etter skatt
106	3	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
107	4	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
108	5	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
109	6	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
110	8	Bentsebrugata 29 B	3184	0,9431 %	NOK 84 881	NOK 13 542	NOK 61 553
112	9	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
113	10	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
114	11	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
115	12	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK 46 439	NOK 7 409	NOK 33 676
116	13	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK 46 439	NOK 7 409	NOK 33 676
117	14	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK 46 439	NOK 7 409	NOK 33 676
118	15	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK 46 439	NOK 7 409	NOK 33 676
119	16	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK 46 439	NOK 7 409	NOK 33 676
120	17	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK 46 439	NOK 7 409	NOK 33 676
121	157	Bentsebrugata 29 B	1784	0,5284 %	NOK 47 559	NOK 7 587	NOK 34 488
200	156	Bentsebrugata 29 A	3265	0,9671 %	NOK 87 040	NOK 13 886	NOK 63 119
201	18	Bentsebrugata 29 A	1399	0,4144 %	NOK 37 295	NOK 5 950	NOK 27 045
202	19	Bentsebrugata 29 A	1288	0,3815 %	NOK 34 336	NOK 5 478	NOK 24 900
203	20	Bentsebrugata 29 A	1708	0,5059 %	NOK 45 533	NOK 7 264	NOK 33 019
204	21	Bentsebrugata 29 A	1481	0,4387 %	NOK 39 481	NOK 6 299	NOK 28 631
205	22	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
206	23	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
207	24	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
208	25	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
209	26	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
210	27	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
211	28	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
212	29	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
213	30	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
214	31	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK 42 414	NOK 6 767	NOK 30 757
215	32	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK 46 439	NOK 7 409	NOK 33 676
216	33	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK 46 439	NOK 7 409	NOK 33 676
217	34	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK 46 439	NOK 7 409	NOK 33 676
218	35	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK 46 439	NOK 7 409	NOK 33 676
219	36	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK 46 439	NOK 7 409	NOK 33 676
220	37	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK 46 439	NOK 7 409	NOK 33 676

221	158	Bentsebrugata 29 B	1784	0,5284 %	NOK	47 559	NOK	7 587	NOK	34 488
301	38	Bentsebrugata 29 A	4757	1,4090 %	NOK	126 814	NOK	20 232	NOK	91 962
302	39	Bentsebrugata 29 A	1288	0,3815 %	NOK	34 336	NOK	5 478	NOK	24 900
303	40	Bentsebrugata 29 A	1708	0,5059 %	NOK	45 533	NOK	7 264	NOK	33 019
304	41	Bentsebrugata 29 A	1481	0,4387 %	NOK	39 481	NOK	6 299	NOK	28 631
305	42	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
306	43	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
307	44	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
308	45	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
309	46	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
310	47	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
311	48	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
312	49	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
313	50	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
314	51	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
315	52	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
316	53	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
317	54	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
318	55	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
319	56	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
320	57	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
321	159	Bentsebrugata 29 B	1784	0,5284 %	NOK	47 559	NOK	7 587	NOK	34 488
400	58	Bentsebrugata 29 A	3262	0,9662 %	NOK	86 960	NOK	13 873	NOK	63 061
401	59	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
402	60	Bentsebrugata 29 A	1288	0,3815 %	NOK	34 336	NOK	5 478	NOK	24 900
403	61	Bentsebrugata 29 A	1708	0,5059 %	NOK	45 533	NOK	7 264	NOK	33 019
404	62	Bentsebrugata 29 A	1481	0,4387 %	NOK	39 481	NOK	6 299	NOK	28 631
405	63	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
406	64	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
407	65	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
408	66	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
409	67	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
410	68	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
411	69	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
412	70	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
413	71	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
414	72	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
415	73	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
416	74	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
417	75	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
418	76	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
419	77	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
420	78	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
421	160	Bentsebrugata 29 B	1784	0,5284 %	NOK	47 559	NOK	7 587	NOK	34 488
500	155	Bentsebrugata 29 A	1464	0,4336 %	NOK	39 028	NOK	6 226	NOK	28 302
501	79	Bentsebrugata 29 A	2743	0,8125 %	NOK	73 124	NOK	11 666	NOK	53 028
502	80	Bentsebrugata 29 A	1288	0,3815 %	NOK	34 336	NOK	5 478	NOK	24 900
503	81	Bentsebrugata 29 A	1708	0,5059 %	NOK	45 533	NOK	7 264	NOK	33 019

504	82	Bentsebrugata 29 A	1481	0,4387 %	NOK	39 481	NOK	6 299	NOK	28 631
505	83	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
506	84	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
507	85	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
508	86	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
509	87	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
510	88	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
511	89	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
512	90	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
513	91	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
514	92	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
515	93	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
516	94	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
517	95	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
518	96	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
519	97	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
520	98	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
521	161	Bentsebrugata 29 B	1784	0,5284 %	NOK	47 559	NOK	7 587	NOK	34 488
3108	100	Bentsebrugata 31 C	2275	0,6739 %	NOK	60 648	NOK	9 676	NOK	43 980
3109	101	Bentsebrugata 31 B	2288	0,6777 %	NOK	60 995	NOK	9 731	NOK	44 232
3110	102	Bentsebrugata 31 B	2329	0,6899 %	NOK	62 088	NOK	9 905	NOK	45 024
3111	103	Bentsebrugata 31 A	2298	0,6807 %	NOK	61 261	NOK	9 773	NOK	44 425
3112	104	Bentsebrugata 31 A	2358	0,6985 %	NOK	62 861	NOK	10 029	NOK	45 585
3201	105	Bentsebrugata 31 E	4682	1,3868 %	NOK	124 815	NOK	19 913	NOK	90 512
3202	106	Bentsebrugata 31 E	2717	0,8048 %	NOK	72 431	NOK	11 556	NOK	52 525
3203	107	Bentsebrugata 31 E	3622	1,0729 %	NOK	96 557	NOK	15 405	NOK	70 021
3204	108	Bentsebrugata 31 D	3658	1,0835 %	NOK	97 517	NOK	15 558	NOK	70 717
3205	109	Bentsebrugata 31 D	2743	0,8125 %	NOK	73 124	NOK	11 666	NOK	53 028
3206	110	Bentsebrugata 31 D	4666	1,3821 %	NOK	124 388	NOK	19 845	NOK	90 203
3207	111	Bentsebrugata 31 C	2269	0,6721 %	NOK	60 488	NOK	9 650	NOK	43 864
3208	112	Bentsebrugata 31 C	2312	0,6848 %	NOK	61 634	NOK	9 833	NOK	44 696
3209	113	Bentsebrugata 31 B	2352	0,6967 %	NOK	62 701	NOK	10 003	NOK	45 469
3210	114	Bentsebrugata 31 B	2334	0,6913 %	NOK	62 221	NOK	9 927	NOK	45 121
3211	115	Bentsebrugata 31 A	2329	0,6899 %	NOK	62 088	NOK	9 905	NOK	45 024
3212	116	Bentsebrugata 31 A	2456	0,7275 %	NOK	65 473	NOK	10 445	NOK	47 479
3301	117	Bentsebrugata 31 E	4682	1,3868 %	NOK	124 815	NOK	19 913	NOK	90 512
3302	118	Bentsebrugata 31 E	2717	0,8048 %	NOK	72 431	NOK	11 556	NOK	52 525
3303	119	Bentsebrugata 31 E	3622	1,0729 %	NOK	96 557	NOK	15 405	NOK	70 021
3304	120	Bentsebrugata 31 D	3658	1,0835 %	NOK	97 517	NOK	15 558	NOK	70 717
3305	121	Bentsebrugata 31 D	2743	0,8125 %	NOK	73 124	NOK	11 666	NOK	53 028
3306	122	Bentsebrugata 31 D	4666	1,3821 %	NOK	124 388	NOK	19 845	NOK	90 203
3307	123	Bentsebrugata 31 C	2269	0,6721 %	NOK	60 488	NOK	9 650	NOK	43 864
3308	124	Bentsebrugata 31 C	2312	0,6848 %	NOK	61 634	NOK	9 833	NOK	44 696
3309	125	Bentsebrugata 31 B	2352	0,6967 %	NOK	62 701	NOK	10 003	NOK	45 469
3310	126	Bentsebrugata 31 B	2334	0,6913 %	NOK	62 221	NOK	9 927	NOK	45 121
3311	127	Bentsebrugata 31 A	2329	0,6899 %	NOK	62 088	NOK	9 905	NOK	45 024
3312	128	Bentsebrugata 31 A	2456	0,7275 %	NOK	65 473	NOK	10 445	NOK	47 479
3401	129	Bentsebrugata 31 E	4682	1,3868 %	NOK	124 815	NOK	19 913	NOK	90 512

3402	130	Bentsebrugata 31 E	2717	0,8048 %	NOK	72 431	NOK	11 556	NOK 52 525
3403	131	Bentsebrugata 31 E	3622	1,0729 %	NOK	96 557	NOK	15 405	NOK 70 021
3404	132	Bentsebrugata 31 D	3658	1,0835 %	NOK	97 517	NOK	15 558	NOK 70 717
3405	133	Bentsebrugata 31 D	2743	0,8125 %	NOK	73 124	NOK	11 666	NOK 53 028
3406	134	Bentsebrugata 31 D	4666	1,3821 %	NOK	124 388	NOK	19 845	NOK 90 203
3407	135	Bentsebrugata 31 C	2269	0,6721 %	NOK	60 488	NOK	9 650	NOK 43 864
3408	136	Bentsebrugata 31 C	2312	0,6848 %	NOK	61 634	NOK	9 833	NOK 44 696
3409	137	Bentsebrugata 31 B	2352	0,6967 %	NOK	62 701	NOK	10 003	NOK 45 469
3410	138	Bentsebrugata 31 B	2334	0,6913 %	NOK	62 221	NOK	9 927	NOK 45 121
3411	139	Bentsebrugata 31 A	2329	0,6899 %	NOK	62 088	NOK	9 905	NOK 45 024
3412	140	Bentsebrugata 31 A	2456	0,7275 %	NOK	65 473	NOK	10 445	NOK 47 479
3501	141	Bentsebrugata 31 E	4682	1,3868 %	NOK	124 815	NOK	19 913	NOK 90 512
3502	142	Bentsebrugata 31 E	2717	0,8048 %	NOK	72 431	NOK	11 556	NOK 52 525
3503	143	Bentsebrugata 31 E	3622	1,0729 %	NOK	96 557	NOK	15 405	NOK 70 021
3504	144	Bentsebrugata 31 D	3658	1,0835 %	NOK	97 517	NOK	15 558	NOK 70 717
3505	145	Bentsebrugata 31 D	2743	0,8125 %	NOK	73 124	NOK	11 666	NOK 53 028
3506	146	Bentsebrugata 31 D	4666	1,3821 %	NOK	124 388	NOK	19 845	NOK 90 203
3507	147	Bentsebrugata 31 C	2304	0,6825 %	NOK	61 421	NOK	9 799	NOK 44 541
3508	148	Bentsebrugata 31 C	2312	0,6848 %	NOK	61 634	NOK	9 833	NOK 44 696
3509	149	Bentsebrugata 31 B	2352	0,6967 %	NOK	62 701	NOK	10 003	NOK 45 469
3510	150	Bentsebrugata 31 B	2334	0,6913 %	NOK	62 221	NOK	9 927	NOK 45 121
3511	151	Bentsebrugata 31 A	2329	0,6899 %	NOK	62 088	NOK	9 905	NOK 45 024
3512	152	Bentsebrugata 31 A	2456	0,7275 %	NOK	65 473	NOK	10 445	NOK 47 479
3601	154	Bentsebrugata 31 D	2746	0,8134 %	NOK	73 204	NOK	11 679	NOK 53 086
3602	153	Bentsebrugata 31 D	3034	0,8987 %	NOK	80 882	NOK	12 904	NOK 58 653
			337604				NOK	-	

SKATT ØST OSLO
POSTBOKS 9200 GRØNLAND
0134 OSLO

6099 Oslo den 17.10.2024

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA 85 % REGELEN – REGLENE OM DIREKTELIGNING FOR INNTEKTSÅRET 2024

Boligselskapet Bentsebrugt. 29/31 består av 157 borettslagsleiligheter og 10 utleieenheter som blir leid ut til mindre næringsvirksomhet.

Bygget er fra 1939, og det eksistere ikke så vidt dagens styre kjenner til plantegning der areal er oppgitt. Styret har oversikt over størrelsen på leiligheten fra beboerregisteret. Dette utgjør total 4452 M2 fordelt på 157 leiligheter. Styret estimerer at boarealet utgjør ca. 2/3 av arealet som beboerne disponerer. Bygget har store arealer til loft, gang, kjeller, gammelt bomberom, sykkelparkering og tekniske rom fellesvaskerier etc. På bakgrunn av dette estimerer styret at næringsarealene utgjør ca. 12,6 % av borettslagets arealer.

Utleieenhetene benyttes til butikklokale, verksted, lager, kontorlokale og serveringslokale. Næringsvirksomhetene består av optiker, gullsmedverksted, pizzabaker, graveringsverksted, urmakerverksted, frisør, fastlegekontor samt butikk og fotpleier.

Leieinntektene for inntektsåret 2024 forventes å fordele seg med ca. 75,43 % fra borettslagsleilighetene og ca. 24,57 % fra utleieenhetene.
Totalt leieareal er 7 644 kvm. Forretningsdelen disponerer 966 kvm., dvs. ca. 13%.
Leien fra næringsdelen er dermed høyere enn for boligdelen.

Borettslaget er avhengig av leieinntektene fra utleieenhetene for blant annet å betjene borettslagets lån.

Selv om 85% regelen kan bli overskredet, mener vi at boligselskapet må kunne prosentlignes for inntektsåret 2024, da det utad bærer preg av å være en boliggård, og dette også er tidligere års praksis.

Næringslokalene leies ut til andre enn andelshaverne, og markedsleien på arealet er forholdsvis høyere enn andelshavernes husleie.

Med vennlig hilsen
Bentsebrugt. 29/31 B/L
Org.nr 953105667

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Pernille Olsen
epost: pernille.olsen@obos.no

Skatteetaten

Vår dato	Din/Deres dato	Saksbehandler
05.11.2024		Unni Merete Hoem
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse	Telefon 46 96 54 21
Org.nr 974761076	Vår referanse 2024/5459170	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

U.off. offl. § 13, sktfvl. § 3-1, sktbl. § 3-2

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS,
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Innvilget søknad om dispensasjon etter skatteloven § 7-3

Skattekontoret viser til deres søknad om dispensasjon etter skatteloven (sktl.) § 7-3 femte ledd, for inntektsåret 2024. Vi har vurdert saken, og har besluttet at søknaden innvilges.

Skattlegging som boligselskap er betinget av at minst 85 % av borettslagets leieinntekter og dekning av felleskostnader kommer fra andelseierne, jf. sktl. § 7-3 tredje ledd. Reglene for skattlegging hos andelseierne gjelder selv om tredje ledd ikke er oppfylt, når skattemyndighetene finner at dette vil gi et resultat som stemmer bedre med de virkelige forhold enn skattlegging som selskap vil gjøre, jf. sktl. § 7-3 femte ledd og Skattedirektoratets forskrift av 22.11.1999 nr. 1160 § 7-3-3.

Dispensasjonspraksisen er under vurdering, men for 2024 har vi besluttet å videreføre tidligere års praksis.

Etter vurdering av opplysningene i saken, har skattekontoret kommet til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Søknaden innvilges og begrenses til inntektsåret 2024.

Har dere spørsmål?
Se mer om hvordan kontakte oss på våre nettsider: Kontakt oss - Skatteetaten
Loven og forskriften det er vist til, finner dere på lovdata.no.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Unni Merete Hoem
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

BRANNTEKNISK TILSTANDSVURDERING

Brannteknisk rapport
Redegjørelse for kravene til brannsikkerhetsnivå

Brannteknisk tilstandsvurdering

Eiendom 222/14 og 222/15
Bentsebrugata 29 og 31, 0469 Oslo



OSLO BRANNKONSULT AS
Org.nr. 927 380 641
Bentsebrugata 29 & 31, Oslo - redigert 08.05.25 - komprimert.pdf
Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

1. Sammendrag og konklusjoner

Oslo Brannkonsult AS har på oppdrag fra Borettslaget Bentsebrugt 29/31 v/Tom Mygland utarbeidet en brannrapport i forbindelse med brannteknisk tilstandsvurdering av byggene på adresse Bentsebrugata 29 og 31 på eiendom 222/14 og 222/15 i Oslo kommune. Bygningene ble inspisert av oss den 08.04.2025, der begge byggene ble besiktiget. Rapporten bygger på stikkprøvene, samt foto- og videodokumentasjon fra inspeksjonen.

Eksisterende bygninger er eldre, og det forutsettes at det brannteknisk sikkerhetsnivået i bestående byggverk skal tilfredsstille bygningslovgivning som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og ytterligere krav til teknisk oppgradering til nivå opp mot Byggeforskrift 1985. Av den grunn er bygningen vurdert opp imot Byggeforskrift av 1985.

Bentsebrugata 29 underetasje og 1.etasjeble omsøkt bruksendret i 2021og ferdigattest utstedt i 2022. Bentsebrugata 31 underetasje og 1.etasjeble omsøkt bruksendret i 2015 og ferdigattest utstedt i 2016. I og med at bruksendringen har blitt behandlet etter nyere regelverk (1985-regelverk eller nyere), så tilfredsstiller den de gjeldende krav som stilles til denne. Av den grunn har vi i denne rapporten sett bort fra de arealer som allerede er omsøkt og bruksendret etter nyere regelverk.

Konklusjon – utbedringer som bør utføres:

RØMNINGSVEIER – GENERELT

- **Markering og henvisning**
  Det er ikke montert ledelys i rømningsveier i fellesarealer tilhørende boligdel i byggene. I bygg over to etasjer stilles det krav til montering av ledelys.
  ⇒ Det monteres ledelys i rømningsveier i fellesarealer tilhørende boenhetene i Bentsebrugata 29 og 31

  Enkelte markeringskilt er eldre og har passert sin levetid. Det er behov for å skifte ut eldre etterlysende markeringsskilt med nye.
  ⇒ Montere nye etterlysende markeringsskilt der det er behov.

BYGNINGSDELERS BRANNMOTSTAND

- **Skillekonstruksjoner mellom trapperom og kjeller**
  Skille mellom kjeller og trapperom er ikke tilfredsstillende. Det er satt inn selvlukkende ståldører, men enkelte steder er det ikke tilstrekkelig tettet rund dørkarm. Følgende må utbedres:
  ⇒ Det branntettes rundt dørkarmene.

Org.nr. 927 380 641
Tollbugata 8B 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

- **Skillekonstruksjon mellom trapperom og loft.**
  Skille mellom loft og trapperom er ikke tilfredsstillende. Det er satt inn selvlukkende ståldører, men enkelte steder er det ikke tilstrekkelig tettet rund dørkarm. Følgende må utbedres:
  ⇒ Det branntettes rundt dørkarmene.

- **Skillekonstruksjon boder og korridor.**
  Skille mellom bodene og korridorene er ikke tilfredsstillende. Det er satt inn selvlukkende B30-dører, men enkelte steder er det ikke tilstrekkelig tettet rund dørkarm. Følgende må utbedres:
  ⇒ Det branntettes rundt dørkarmene.

- **Skillevegg på loft**
  Skillevegg mellom loft og teknisk rom er oppgradert, men enkelte tilslutninger er ikke tilstrekkelig tettet og fuget.
  ⇒ Tilslutninger tettes og fuges med brannfugemasse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- **Gjennomføringer**
  Enkelte gjennomføringer i byggene er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften.
  ⇒ Rør og kabelgjennomføringer tettes på en forskriftsmessig måte.

Bygningen vil med utførelse som beskrevet i denne rapporten tilfredsstille funksjonskravene angitt i Byggeforskrift av 1985.

Se vedlagt forslag til utbedring av funn.

Dato: 29.04.2025, redigert 08.05.25
Utført av:

Ruben Haugen, branntekniskrådgiver

Thomas Hansen, rådgivende ingeniør brann

2. Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag og konklusjoner ..... - 2 -

2. Innholdsfortegnelse ..... - 4 -

3. Prosjekteringsforutsetninger ..... - 6 -

Generell info og forutsetninger ..... - 6 -

4. Definisjoner brukt i rapporten ..... - 7 -

5. Sikkerhet ved brann ..... - 9 -

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn ..... - 9 -

Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen ..... - 9 -

6. Etasjeantall ..... - 10 -

7. Bygningsbrannklasse – BF85 ..... - 11 -

Bolig – bygningsbrannklasse ..... - 11 -

Salgslokalers bygningsbrannklasse ..... - 12 -

8. Sikkerhet ved eksplosjon ..... - 12 -

9. Avstand mellom bygninger. ..... - 12 -

10. Bygningsdelers brannmotstand ..... - 13 -

Bygningsdelers brannmotstand ..... - 14 -

Kledninger og overflaters branntekniske klasse ..... - 15 -

11. Brannceller ..... - 17 -

Tekniske rom ..... - 17 -

12. Rømningsveier ..... - 17 -

Dører i rømningsvei og fri bredde - bolig ..... - 18 -

Brannmotstand til dør til og i rømningsvei ..... - 18 -

Rømningsveier i bolig ..... - 19 -

Rømningsveier salgslokale (BF85, 35:3) ..... - 19 -

Vinduer som rømningsvei ..... - 20 -

Markering og henvisning - rømningsveier ..... - 20 -

Brannventilasjon ..... - 21 -

Frie rømningsveier ..... - 21 -

13. Tekniske installasjoner ..... - 22 -
Sikring mot brann- og røykspredning ..... - 22 -
14. Alarmutstyr ..... - 23 -
Røykvarslere ..... - 23 -
Automatisk brannalarmanlegg ..... - 24 -
15. Slokkeutstyr ..... - 25 -
Automatisk sprinkleranlegg ..... - 25 -
Manuelt slokkeutstyr ..... - 26 -
16. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap ..... - 27 -
Generell info om byggets beliggenhet og brannvesenets innsatstid ..... - 27 -
Tilgjengelighet frem til bygningen ..... - 27 -
17. Konklusjon – utbedringer som må utføres ..... - 28 -
Tilstandsgrad ..... - 28 -
Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak ..... - 29 -
18. Utbedring – forslag til fremdrift ..... - 30 -

OSLO BRANNKONSULT AS
Org.nr. 927 380 641
Tollbugata 28, 0157 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

Adresse: Tollbugata 28, 0157 OSLO - redigert 06.09.23 - komprimert.pdf

3. Prosjekteringsforutsetninger

Oslo Brannkonsult AS er engasjert for å utføre en brannteknisk tilstandsvurdering av Bentsebrugata 29 og 31 i Oslo. Hensikten med brannrapporten er å definere de brannteknisk kravene til bygningen, samt angi brannteknisk løsninger opp imot krav i gjeldende forskrifter.

Vurderinger i dette notatet baseres på tekniske tegninger av bygningen, stikkprøvetaking, samt video- og fotodokumentasjon fra vår inspeksjon. Mangler som fremkommer i rapporten kan gjelde flere steder.

Funksjonskravene til sikringsnivået i den enkelte bygningskategori stilles i byggteknisk forskrift. For å dokumentere de brannteknisk løsningene har vi verifisert funksjonskravene ved at byggverket er vurdert opp imot Byggeforskrift av 1985. Kontrollform som er benyttet er dokumentert egenkontroll.

Generell info og forutsetninger	
Gårds- og bruksnummer	222/14 og 222/15
Adresse	Bentsebrugata 29 og 31
Byggeår	1939
Kommune	Oslo
Tiltakshaver	Borettslaget Bentsebrugt 29/31
Brannteknisk rådgiver	Oslo Brannkonsult AS
Bruk/virksomhet	Bolig/næringslokale
Bygningenes bruttoareal per etasje (Bentsebrugata 29)	789m^2 BTA
Bygningenes bruttoareal per etasje (Bentsebrugata 31)	809m^2 BTA
Antall tellende etasjer	6 for begge bygg
Bygningsbrannklasse (bolig)	1
Bygningsbrannklasse (salgslokaler)	1
Dokumentasjonsform	Preakseptert
Spesifikk brannenergi	50-400 MJ/m^2
Plassering i forhold til annen bebyggelse	Mindre enn 8 meter
Brannvesenets innsatstid	Mindre enn 10 minutter
Lokale rammebetingelser	Nei
Tilleggskrav fra tiltakshaver	Nei
Særskilt brannobjekt	Nei
Brannfarlig vare	Nei
Eksplosjonsfare	Nei

4. Definisjoner brukt i rapporten

- **Brannalarmanlegg**
  Anlegg for deteksjon og alarm av brann bestående av branndetektor, alarmgiver og eventuelt en sentral hvor man kan se hvor brann er detektert.

- **Brannbelastning**
  Den samlede varmemengde som frigjøres ved fullstendig forbrenning av alt brennbart materiale, både det som inngår i bygningens deler, fast innredning og det som oppbevares i bygningen.

- **Brannbelastning – spesifikk**
  Brannbelastningen i en branncelle eller bygning fordelt på arealet

- **Branncelle**
  Avgrenset del av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen i løpet av fastsatt tid. I de konstruksjoner som omgir branncellen, kan det være deler med mindre brannmotstand, f.eks. vinduer og dører, hvis brannens spredning gjennom disse kan hindres ved brannvesenets normale innsats eller på annen måte.

- **Branndekke**
  Horisontal, bærende bygningsdel, minst A 120, uten åpninger, opplagt på konstruksjon med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m2 kreves så høy brannmotstand at dekket bibeholder de egenskaper om kreves av den under brannen.

- **Branndør – selvlukkende**
  Brannklassifisert dør om automatisk lukker slik at den oppfyller de krav som stilles til dør i vedkommende klasse. Betegnes med S.

- **Brannmotstand**
  Den tid angitt i minutter som en bygningsdel motstår opphetning med bibehold av de egenskaper som kreves av den. Brannmotstanden bestemmes ved normert prøving eller beregning.

- **Brannsluse**
  Branntrygt rom som danner rømnings- eller forbindelsesveg gjennom et brannteknisk skille. Brannslusens dører og luker skal være selvlukkende og utført slik at slusen kan passeres uten at mer enn en dør eller luke må åpnes av gangen. Ventilasjon av brannslusen skal ikke foregå gjennom åpninger til de rom som betjenes av slusen.

- **Branntrygt rom**
  Rom skilt fra tilstøtende om og fra det fri ved bygningsdel minst A 60, og på fundament minst i samme klasse. Dør eller vindu til det fri kan utføres uten krav til brannmotstand hvis brann ikke kan spres gjennom slike åpninger.

- **Brannvegg**
  Vegg minst A 120, uten åpninger, og på fundament med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m2 kreves så høy brannmotstand at veggen bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.

- **Brannventilasjon**
  Ventilasjon til utlufting av røyk, varme gasser o.a. under brann.

- **Brennbart materiale**
  Materiale som ved prøving ikke fyller kravene til ubrennbart materiale.

- **Bruksenhet**
  En samling rom eller lokaler som sammen anvendes i en bestemt hensikt (f.eks. bolig, kontor) av en bruker. Bruksenhet kan bestå av en eller flere brannceller.

- **Bygningsbrannklasse**
  Et sett krav til brannmotstand i en bygnings bærende og skillende konstruksjoner.

- **Ledelys**
  Lysanlegg med egen strømkilde som tennes automatisk ved svikt i hovedbelysningen og som gir tilstrekkelig lys til og i rømningsvei.

- **Markeringslys**
  Permanent lyskilde som belyser eller gjennomlyser markeringsskilt.

- **Rømningsvei**
  Forbindelse mellom branncelle og det fri, spesielt tilrettelagt for rømning ved brann.

- **Røykvarsler**
  Detektor sammenbygget med alarminnretning som utløses av røyk og gir alarm med minimum 85 dB(A) lydstyrke 3 m fra detektoren.

- **Sprinkleranlegg**
  Stasjonært slokkingsanlegg.

- **Trapperom**

- åpent: trapperom som har direkte forbindelse gjennom dør til bruksenhet.
- lukket: trapperom som har forbindelse til bruksenhet bare gjennom korridor, og som er lukket med dør B 30 eller F 30 mot korridor.
- branntrygt: lukket trapperom utført som branntrygt rom uten forbindelse til kjeller.
- røykfritt: branntrygt trapperom med forbindelse til bruksenhet bare gjennom rom åpent mot det fri (f.eks. balkong).

- **Ubrennbart materiale**
  Materiale som ved prøving fyller kravet til ubrennbarhet.

5. Sikkerhet ved brann

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn

Kravene til brannvernarbeid for byggverk som tas i bruk reguleres gjennom Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (Brann- og eksplosjonsvernloven) og underliggende Forskrift om brannforebygging (FOB).

Forskriften regulerer alminnelige plikter til å forebygge brann og eksplosjon i ethvert byggverk. Den stiller brannforebyggende minstekrav til enhver eier og virksomhet/bruker av byggverk/brannobjekter, og spesielle krav til tekniske og organisatoriske tiltak i objekter registrert av tilsynsmyndigheten som særskilte brannobjekter.

Forskriften forutsetter at det branntekniske sikkerhetsnivået i bestående byggverk skal tilfredsstille bygningslovgivning som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og ytterligere krav til teknisk oppgradering til nivå opp mot Byggeforskrift 1985. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, som forvaltningsmessig organ for Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn, har presisert at Brannvernlovverket kun innehar hjemmel for krav til brannteknisk oppgradering av bestående byggverk til nivå med Byggeforskrift 1985.

Forskriften stiller krav til at planer og rutiner for organisering og drift i byggverk må foreligge senest innen byggverket tas i bruk.

Formell registrering av et byggverk eller deler av et byggverk, som særskilt brannobjekt, avgjøres av kommunal tilsynsmyndighet som et forvaltningsvedtak.

Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen

Denne tilstandsrapporten angir de overordnede branntekniske krav, prinsipper og føringer for byggverket og de tradisjonelle faginndelinger som arkitekt og rådgivende ingeniører innen byggeteknikk, elektro, VVS, tele-/automatisering, eventuelt med tillegg av ytterligere faginndelinger som landskapsarkitekt med flere.

Detaljprosjektering av byggverkets konstruksjonsdeler og tekniske installasjoner skal ivareta de branntekniske forutsetninger og ytelser som er beskrevet i denne rapporten. Det forutsettes at de respektive detaljprosjekterende har etablert de nødvendige kontrollrutiner som sikrer at de premisser og forutsetninger som er angitt i denne tilstandsrapporten blir ivaretatt i de respektive detaljprosjekteringer.

Tiltakshaver skal distribuere brannkonseptet til de detaljprosjekterende.
Når denne branntekniske tilstandsrapporten er innsendt til Brann- og redningsetaten i som et tilsvar til kommunens med branntilsyn, er dokumentet ikke lenger gjenstand for

endringer/korrigering uten formell prosjektering med endringsliste/revisjon fra ansvarlig prosjekterende for brannsikkerhet.

Den enkelte mottaker av endringsliste/revisjon av denne branntekniske rapporten, er ansvarlig for å forsikre seg om at endringer på respektive fag og grensesnitt til øvrige fag ivaretas.

6. Etasjeantall

Beregning av etasjeantall er gjort på bakgrunn av Byggeforskrift av 1985 sine definisjoner. BF85 23:11 sier at «Kjeller regnes med i etasjetallet når underkant dekke/himling er høyere enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Innskutt mellometasje regnes med i etasjetallet når arealet overstiger 20 % av underliggende etasjes. bruttoareal. Loft regnes med i etasjeantallet når det er innredet oppholds- eller soverom». Alle etasjer som inneholder hoveddel, skal medregnes i etasjeantallet. Det spiller ingen rolle om hoveddel bare utgjør en del av etasjen, eller om etasjens himling er over eller under terrengnivået rundt bygningen, eller på loft.

Antall måleverdige plan som medregnes i etasjeantallet er som følger:

Bentsebrugata 29:

Etasjer	Medregnes	Bruk
Underetasje 2	Nei	Kjeller
Underetasje 1	Ja	Næringslokale, kjeller
1. etasje	Ja	Boenheter
2. etasje	Ja	Boenheter
3. etasje	Ja	Boenheter
4. etasje	Ja	Boenheter
5. etasje	Ja	Boenheter
Loft	Nei	Loft

⇒ Etasjeantallet settes til 6 tellende etasjer.

Bentsebrugata 31:

Etasjer	Medregnes	Bruk
Kjeller	Nei	Kjeller
Underetasje	Ja	Næringslokaler
1. etasje	Ja	Boenheter, næringslokale
2. etasje	Ja	Boenheter
3. etasje	Ja	Boenheter
4. etasje	Ja	Boenheter
5. etasje	Ja	Boenheter
6. etasje	Nei	Loft

⇒ Etasjeantallet settes til 6 tellende etasjer.

7. Bygningsbrannklasse – BF85

Bolig – bygningsbrannklasse

Boligbygningers bygningsbrannklasse (BF85, 31:1)		
Antall etasjer	Største bruttoareal pr etasje uten oppdeling med brannvegg	Bygningsbrannklasse
1	1000 m^2	4
2	800 m^2	4
3 og 4	1000 m^2	2[2)]
over 4[1)]	1000 m^2	1[1)]
[1)] Terrassehus over 4 etasjer kan utføres i bygningsbrannklasse 2 når etasje har utgang direkte til det fri.		
[2)] Øverste etasje kan være i bygningsbrannklasse 3, forutsatt at underliggende etasjeskiller er A 60.		

⇒ Begge bygg har 6 tellende etasjer og plasseres i bygningsbrannklasse 1 for bolig.

Salgslokalers bygningsbrannklasse

Salgslokalers bygningsbrannklasse (BF85, 35:1)			
Antall etasjer	Største bruttoareal uten oppdeling med brannvegg		Bygningsbrannklasse
	Egen bygning	Bygning som også brukes for annet formål	
1	Ingen krav til oppdeling[1)]	300 m^2	3
1	Ingen krav til oppdeling[1)]	1800 m^2	3
2	1800 m^2	600 m^2	1
over 2	1800 m^2	1800 m^2	

[1)] Birom skal skilles fra salgslokale med brannvegg når de arealer som er åpne for publikum overstiger 1800 m^2

⇒ Byggene plasseres i bygningsbrannklasse 1 for salgslokaler.

8. Sikkerhet ved eksplosjon

I henhold til byggteknisk forskrift § 7-23 skal byggverk, der den forutsatte bruken kan medføre fare for eksplosjon, prosjekteres og utføres med avlastningsflater slik at personsikkerheten og bæreevnen opprettholdes på et tilfredsstillende nivå.

For oppbevaring og behandling av brannfarlige og eksplosive varer vises det til DSBs regelverk.

⇒ Forutsatt bruk av bygningen medfører ikke fare for eksplosjon.

9. Avstand mellom bygninger.

Det stilles ingen krav til avstand mellom bygninger som er skilt med brannvegg.

Minste avstand mellom bygninger eller deler av bygninger som ikke er skilt med brannvegg skal være halvparten av bygningenes sammenlagte gjennomsnittlige gesimshøyde og ikke under 8 meter. Gesimshøyde måles bare på motstående vegger.

I bygg der tak er utført i A 60, føres brannvegg opp under taket. Er det forskjell i takhøyden, føres brannveggen opp under høyeste tilstøtende del av taket.

Er takene ikke utført i A 60, skal brannveggen føres minst 500 mm, over høyeste tilstøtende tak.

⇒ Byggene er delt opp med brannvegg - eksisterende situasjon er tilfredsstillende.

10. Bygningsdelers brannmotstand

Bygning skal gi tilfredsstillende sikkerhet mot brann og spredning av brann. Den skal være utført med sikte på rask rømning og effektiv slokking, og de enkelte delene av byggverket, skal ha tilfredsstillende sikkerhet med hensyn til bæreevne og stabilitet.

I bygning som brukes til flere av de anvendelser som er omtalt i kapitel 31 til 39 i Byggeforskrift 1985, skal rom i bygningen med forskjellige bruk skilles i henhold til den bruken som gir de strengeste kravene.

Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler

Materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater klassifiseres etter sine branntekniske egenskaper på grunnlag av prøving eller beregninger. Departementet kan avgjøre om ikke-klassifiserte materialer tilfredsstiller forskriftens krav.

Klassene er følgende:	Betydning:
Materialer - *ubrennbare og brennbare.* Bygningsdeler - *A 10, A 15, A 30, A 60, A 90 m.fl.* - *B 15, B 30, B 60, B 90 m. fl.* - *F 15, F 30, F 60, F 90 m.fl.* Golvbelegg - G Kledninger - *K1-A, K1 og K2.* Overflater - *In1, In2, In3 for innvendige flater,* - *Ut1, Ut2 for utvendige* Selvlukkende - *S* Taktekning - *Ta*	• Bokstaven A betyr at bygningsdelen praktisk talt helt består av ubrennbare materialer. • Bokstaven B betyr at bygningsdelen kan inneholde brennbare materialer i den utstrekning dens branntekniske funksjon tillater det. • Bokstaven F betyr at bygningsdelen er flamme- og røykbegrensende. • Tallet i klassebetegnelsen angir i minutter den tid som bygningsdelen ved normert brannprøving eller beregning motstår oppheting med bibehold av de egenskaper som kreves av den.

Bygningsdelers brannmotstand

Bygget skal være oppført i henhold til tabell 30:41, dersom dokumentasjon på annen preakseptert løsning, analyse som konkluderer med løsning som gir tilsvarende eller bedre sikkerhet, eller teknisk bytte framlegges.

Tabell 30:41 Bygningsdelers brannmotstand.

Bygningsdelers brannmotstand (Tabell 30:41, BF85)				
Bygningsbrannklasse	**1**	**2**	**3**	**4**
Bærende hovedsystem[1)]	A 90[2)]	A 60	A 10 eller B 30	B 15
Sekundære bærende deler, etasjeskiller som ikke er stabiliserende1)[1)]	A 60	B 60	A 10 eller B 30	B 15
Ikke-bærende branncellebegrensende bygningsdel (unntatt yttervegg)	A 60	B 60	B 30	B 30
Bygningsdel under øverste kjellergolv[3)]	A 180	A 90	A 60	A 60
Bygningsdel som omgir trapperom og heissjakt utenom trapperom	A 60	A 60	B 30	B 15
Trappeløp	A 30	A 30	A 10 eller B 30	

[1)] I bygning uten loft eller med loft som ikke kan nyttes som lager eller innredes, behøver kravene ikke å oppfylles for takkonstruksjoner som består av ubrennbare materialer. For bygning i 1 og 2 etasjer behøver kravene heller ikke å oppfylles for takkonstruksjoner av brannbare materialer når disse er beskyttet mot brann nedenfra med kledning K1 når eventuelt varmeisolasjonsmateriale er ubrennbart.

[2)] I bygning inntil 8 etasjer kan etasjeskiller være A 60.

[3)] Gjelder bare bygninger med flere enn en kjelleretasje.

Bygningsdeler skal ha brannmotstand som angitt i Tabell 30:41.

Byggene er oppført i betong med støpte etasjeskillere, bærende konstruksjon, samt skillekonstruksjoner mellom brannceller i byggene.

⇒ Generelt vurderes eksisterende situasjon som tilfredsstillende.

Skille mellom kjeller og trapperom er ikke tilfredsstillende. Det er satt inn selvlukkende ståldører, men enkelte steder er det ikke tilstrekkelig tettet rund dørkarm. Følgende må utbedres:

⇒ Det branntettes rundt dørkarmene.

Skille mellom loft og trapperom er ikke tilfredsstillende. Det er satt inn selvlukkende ståldører, men enkelte steder er det ikke tilstrekkelig tettet rund dørkarm. Følgende må utbedres:

⇒ Det branntettes rundt dørkarmene.

Skille mellom bodene og korridorene er ikke tilfredsstillende. Det er satt inn selvlukkende B30-dører, men enkelte steder er det ikke tilstrekkelig tettet rund dørkarm. Følgende må utbedres:

⇒ Det branntettes rundt dørkarmene.



Bilde 1: Eksempler på steder det mangler, eller ikke er tilstrekkelig tetning rundt dører.

Kledninger og overflaters brannteknisk klasse

Kledninger og overflater for vegger og tak skal være i brannteknisk klasse som angitt i Tabell 30:42. Brannceller inntil 200 m2, unntatt bygninger etter kap. 36 og 37, kan ha kledning K2 og overflate In3, forutsatt at brannvesenet med det stigemateriell det rår over kan komme til bygningens fasader.

Tabell 30:42 Kledningers og overflaters brannteknisk klasse

Bygningsbrannklasse		**1**	**2**	**3**	**4**
	Innvendig overflate	In1	In2	In2	In2
	Utvendig overflate	Ut1	Ut1	Ut2	Ut2
	Innvendig kledning	K1	K1	K2	K2
	Utvendig kledning	K1	K1	K2	K2
Særkrav for rømningsveg:					
	Innvendig overflate	In1	In1	In1	In1
	Innvendig kledning	K1-A	K1-A	K1	K1

I forskriften finnes tre kledningsklasser, alle med 10 min brannmotstand, men klassifisert etter mengden av brennbart innhold i K1-A, K1 og K2 hvor K1-A har minst brennbart materiale. Alle kledninger klasse K1-A og K1 skal være prøvet ved et brannteknisk laboratorium og klassifisert. Som vilkår for klassifiseringen kreves at fabrikanten har et godkjent system for kvalitetskontroll.

Eksempel på kledninger	
Eksempel på kledning K1-A	• Gipsplater. • Kalsiumsilikatplater.
Eksempel på kledning K1: [1)]	• Sementbundne sponplater. • Brannimpregnerte sponplater.
Eksempel på kledning K2: [2)]	• Sponplater med minstetykkelse 12 mm. • Halvharde fiberplater med minstetykkelse 11 mm. • Kryssfiner med minstetykkelse 9 mm.
[1)] Kledning K1 består av flere materialer som er slik fordelt gjennom hele kledningens tykkelse slik at kledningen i brannteknisk henseende blir å anse som homogen.	
[2)]Brukt på isolerte konstruksjoner kan også profilert trepanel med tykkelse minst 15 mm godtas som kledning K2. Finerte paneler må normalt klassifiseres særskilt på grunn av spesielle festemetoder.	

⇒ Innvendige vegger i trapperom er av betong – tilfredsstillende.
⇒ Innvendige vegger og flater i rømningsveier vurderes å tilfredsstille krav til kledningers og overflaters branntekniske klasse.
⇒ Utvendige vegger og flater vurderes å tilfredsstille krav til kledningers og overflaters branntekniske klasse.

Yttervegger i B-konstruksjon

I bygninger i bygningsbrannklasse 1 og 2 gjelder følgende:
Isolasjon skal være ubrennbar. Brennbare materialer skal være beskyttet utvendig og innvendig med kledning K1.

Fasademateriale på vegg i A-konstruksjon

I bygning i 3 til 8 etasjer og der brannvesenet kan komme til hele fasaden for slokking kan fasademateriale være K2/Ut2. Slik kledning må ikke sammenhengende være mere enn 20 m i horisontalretningen. Flere slike felt må ha en innbyrdes avstand på minst 10 m med K1/Ut1. I bygning med flere enn 4 etasjer må kledning dessuten ved hver etasjeskiller være brutt av ubrennbar flammesperre som stikker minst 1 m ut fra fasaden.

11. Brannceller

Generelt

Byggverk skal i opp i brannceller på en hensiktsmessig måte. Områder med ulik risiko for liv og helse eller ulik fare for at brann oppstår, skal være egne brannceller med mindre andre tiltak gir likeverdig sikkerhet. Brannceller skal være utført slik at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Dører i branncellebegrensende vegger skal minst ha halvparten av veggens brannmotstand dersom ikke annet er oppgitt i tabell 30:75.

⇒ Bygningen er delt opp i hensiktsmessige brannceller.
⇒ Skillekonstruksjoner mellom brannceller vurderes til å være tilsvarende branntekniske krav for gjeldende bygningsbrannklasse etter tabell 30:41 og 30:42.

Tekniske rom

Heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom for felles søppelnedkast og fyrrom skal være branncelle A 60 for brann innenfra. For dører i tekniske rom er det forutsatt at brannmotstanden er minst A60.

Skillevegg mellom loft og teknisk rom er oppgradert og tilsvarer A60, men enkelte tilslutninger er ikke tilstrekkelig tettet og fuget.

⇒ Tilslutninger tettes og fuges med brannfugemasse.



Bilde 2: Manglende tetning mellom tilslutninger.

12. Rømningsveier

Rømningsvei skal på oversiktlig måte føre til det fri. Uttrykket "til det fri" innebærer et krav om at man skal komme i trygghet. Man skal altså komme ut av bygningen og i trygge omgivelser. Det er således ikke nok at man er kommet ut på en balkong eller en terrasse, med mindre denne gir trygghet mot røyk, flammer og varme, eller gir mulighet for sikker rømning videre.

Antall rømningsveier er avhengig av bygningens bruk, størrelse, etasjer og antall mennesker bygningen er beregnet for. Hvor det i en rømningsvei inngår en åpen trapp eller annen åpen passasje som legges utenpå bygningen, må man sørge for at veggpartiet

innenfor trappen ikke har vinduer eller andre åpninger slik at strålevarmen hindrer bruk av rømningsvegen. Utvendige trapper uten brannbeskyttelse skal ha avstand 5 m fra senter av trapp til nærmeste vinduskant (veiledning BF85, 30: 71).

Dører i rømningsvei og fri bredde - bolig

Fri bredde i rømningsvei skal minst være 10 mm pr. person og ikke mindre enn 900 mm. Dør i rømningsvei i bygning skal slå ut i rømningsretningen. Dette kravet gjelder ikke dører til boenheter. (Byggeforskrift 1985, 30:73, 30:75).

⇒ Kravene til fri bredde på rømningsvei for bolig vurderes som oppfylt.

Brannmotstand til dør til og i rømningsvei

Dører må generelt ha samme brannmotstand som veggen den står i. Dette gjelder f.eks. dør til heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom, fyrrom eller sjakt.

Brannmotstand til dør til og i rømningsvei skal være i henhold til tabeller under. Kravene gjelder ikke utgangsdør som går til det fri:

Tabell 30:75 - Brannmotstand til dør i rømningsvei.

Plassering av dør	**Bygningsbrannklasse**	
	4 og 3	2 og 1
Branncelle – åpent trapperom	B30S	B30S
Korridor – lukket trapperom	B30S/F30S	B30S/F30S
Korridor/sluse – branntrygt trapperom		A60S
Røykfritt trapperom		A60S
Korridor – fri luft (i kombinasjon med røykfritt trapperom)		B30
Branncelle – korridor	B15	B30
Loft – trapperom	B15S	B30S
Kjeller – trapperom	B30S	B60S
Kjeller under øverste kjeller etasje – egen trapp eller annen atkomst	A60S	A60S

⇒ Dører til boliger har benevnelse B30. Eksisterende situasjon er tilfredsstillende.
⇒ Dører mellom korridor og trapperom har benevnelse B30S. Eksisterende situasjon er tilfredsstillende.
⇒ Dører til boder i trapperom har benevnelse B30S – tilfredsstillende.
⇒ Dører mellom kjeller og trapperom har benevnelse A60S – tilfredsstillende.
⇒ Dører mellom loft og trapperom har benevnelse A60S – tilfredsstillende.

Rømningsveier i bolig

Rømningsvei skal utføres etter kap. 30:7.

Avstand fra dør i branncelle til nærmeste trapp, eller direkte utgang til det fri skal ikke overstige:

- 25 m i 1. til 4. etasje
- 15 m i 5. til 8. etasje

Fra branncelle i 1. til 8. etasje og med golv inntil 22 m over terreng, er krav til rømningsvei:

- direkte utgang til terreng, eller
- to trapperom, eller
- ett branntrygt trapperom.

Fra branncelle skal annet hvert rom i etasjer som ikke har direkte tilgang til det fri eller til rømningsvei, ha minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsvei (se 30:76).

Vindu (balkong) med underkant høyest 5,0 m over planert terreng eller vindu (balkong), som er tilgjengelig for brannvesenets stiger kan erstatte ett åpen eller lukket trapperom som rømningsvei.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

Rømningsveier salgslokale (BF85, 35:3)

Fra ethvert sted i et salgslokale skal det være uhindret adgang til to rømningsveger utført etter 30:7. For hver påbegynt 600 m2 bruttoareal utover de første 600 m^2, skal det være en ekstra rømningsvei. Der hvor et salgslokale er delt i flere branncelle, gjelder dette hver enkelt branncelle.

Den samlede fri bredde av rømningsvegene skal på det smaleste sted være minst 0,5 m pr. 100 m^2 bruttoareal salgslokale, dog ikke mindre enn 1,0 m for hver enkelt rømningsvei. For et salgslokale med mer enn 150 m^2 bruttoareal skal minstebredden være 1,3 m for hver enkelt rømningsvei.

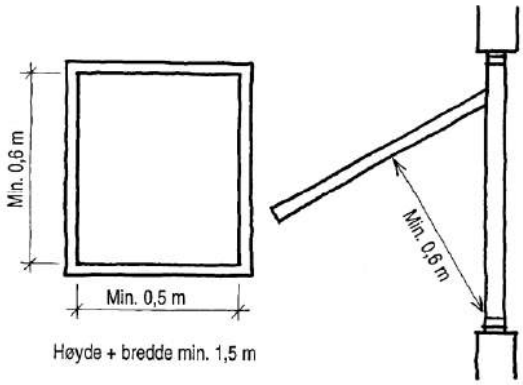
For et salgslokale på en etasje med mindre enn 150 m^2 bruttoareal og med utgang direkte til det fri, er det tilstrekkelig med en rømningsvei. Avstand fra et hvilket som helst sted i et salgslokale til nærmeste rømningsvei skal være høyst 30m. Avstanden måles langs en planlagt rømningsrute.

⇒ Salgslokalene har utgang direkte til terreng – eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vinduer som rømningsvei

Vindu kan kun benyttes som rømningsvei der dette er oppgitt i særkapptilene i Byggeforskrift 1985.

Vinduer som er rømningsvei, må være dimensjonert for dette. Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 meter. Høyden skal minst være 60 cm og bredden minst 50 cm. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 meter over golvet, hvis det ikke er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.



To forhold bør tas i betraktning:

- Sidehengslede vinduer gir best rømningsforhold.
- Utadslående vinduer med horisontal dreieakse bør skiftes ut av hensyn til redning fra etasjene over.

Vinduer som regnes som rømningsvei må kunne åpnes på en slik måte at bruken av vinduet som rømningsvei ikke vanskeliggjøres.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

Markering og henvisning - rømningsveier

Bygning med flere enn 2 etasjer skal ha ledelys (BF85 30:782).

Markeringslys, markeringsskilt og henvisningsskilt til og i rømningsveger, til slokkingsredskap og til brannmelder skal utføres etter NS-ISO 3864-3:2024 som erstatter NS 4210 som er nevnt i Byggeforskrift 1985.

Det er «ledelys» som gjør det mulig å finne veien ut i en nødsituasjon, «reservelys» brukes om belysning som tar sikte på å gjøre det mulig å bruke et lokale også ved strømbrudd. Markeringslys er forbundet med et skilt.

Markeringslys skal være sikret strømforsyning som skal fungere i den tiden som er forutsatt disponibel for evakuering.

Det er ikke montert ledelys i rømningsveier i fellesarealer tilhørende boligdel i byggene. I bygg over to etasjer stilles det krav til montering av ledelys.

⇒ Det monteres ledelys i rømningsveier i fellesarealer tilhørende boenhetene i Bentsebrugata 29 og 31

Det er flere eldre etterlysende markeringskilt i byggene. Det er usikkert om disse opprettholder tilstrekkelig lysstyrke. Det foreligger ingen dokumentasjon på at de er funksjonstestet. Ut fra alder på enkelte av skiltene, samt tydelig slitasje bør disse byttes ut med nye etterlysende skilt.

⇒ Eldre etterlysende markeringsskilt funksjonstests for å kontrollere om de har tilstrekkelig luminans eller byttes ut med nye etterlysende markeringsskilt.



Bilde 3: Eksempel på eldre markeringsskilt.

Brannventilasjon

I bygning med flere enn 2 etasjer skal trapperom ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu i trapperom. Alle andre bygninger skal ha røyksjakt som er skilt fra loft i minst A 30 og som har et tverr snitt på minst 1 m^2. Sjakten skal gå 20 cm over takflaten.

⇒ Trapperom i byggene har åpningsbare vinduer på hvert repos. Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

Frie rømningsveier

Rømningsveier (alle trapperom og ganger som fører til trapperom) skal være fri for brennbart materiale og gjenstander som kan være til hinder for rask og sikker rømning. Eller trapperom/inngangsparti hvor det settes brennbart materiale og større gjenstander (barnevogner, bildekk, sykler, akebrett osv.) som kan være til hinder eller skape brann eller røykspredning.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende. Trapperom er ryddige og oversiktlige. Det var ikke lagret gjenstander som kan utgjøre en brannfare eller være til hinder i rømningsveier.

13. Tekniske installasjoner

Sikring mot brann- og røykspredning

Installasjoner som føres gjennom brannklassifiserte bygningsdeler, må ha slik utførelse at bygningsdelens brannmotstand ikke svekkes på grunn av gjennomføringen.

Ventilasjonsanlegg må utføres slik at de ikke bidrar til brann- og røykspredning. Dette innebærer:

- brann- og røykspredning på grunn av utettheter mellom kanal og den bygningsdelen som kanalen går gjennom
- brannspredning på grunn av varmeledning i kanalgodset
- røykspredning i kanalnettet.

Kanaler og ventilasjonsutstyr må være festet slik at de ikke faller ned og bidrar til økt fare for brann- og røykspredning.

Kanal som føres gjennom brannklassifisert bygningsdel må ikke svekke konstruksjonenes brannmotstand. Utførelsen kan dokumenteres ved prøving eller ved at det benyttes anerkjente løsninger.

Enkelte gjennomføringer i byggene er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften. Dette er i kjellere, i korridorer, boder og på loft. Dette må utbedres:

⇒ Rør av ubrennbart materiale tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
⇒ Rør av ubrennbart materiale som er isolert med celle-gummi og overstiger 32mm i diameter påmonteres brannmansjett.
⇒ Rør og samling av kabler under 32mm i diameter tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
⇒ Brennbare rør (plastrør) med diameter over 32mm påmonteres brannmansjett, eller kasses inn i sin helhet med to lag gipsplater (13mm $K_2$10 A2-s1,d0 (1-A)) dersom det ikke er mulig å kasse inn og påmontere brannmansjett.
⇒ Brennbare rør under 32mm tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.








Bilde 4: Eksempler på gjennomføringer som ikke er forskriftsmessig tettet i byggene.

14. Alarmutstyr

Røykvarslere

Et av de viktigste tiltakene for å øke personsikkerheten ved en brann, er å sikre at brannen oppdages og varsles tidlig. Alle boliger skal ha utstyr for røykdeteksjon. Røykvarslerne bør være tilkoblet nett og ha nødbatteri. I leiligheter over flere plan eller i store leiligheter bør røykvarslerne være seriekoblet for å oppnå rask og effektiv varsling av alle i boligen (jfr. veiledning til forebyggendeforskriften).

Detektortype, plassering og system i form av enkeltstående eller seriekoblede varslere er det opp til den enkelte å velge. Tidligst mulig varsling av branntilløp er viktig for personsikkerheten.

Man må kontrollere at røykvarslerne virker, batteriet er i orden og at varslerne ikke er eldre enn ti år. Gamle ioniske detektorer bør skiftes ut.

På grunn av kravet til lydstyrke, minst 60dB i soverom, vil det være nødvendig med flere enn én røykvarsler pr. boenhet der soverommene ligger spredt, der det ellers kan bli lang avstand fra varsleren til soverommet eller på grunn av lydreduksjon i soveromsdøren. Det bør derfor vises særlig omtanke med hensyn til plassering av røykvarslere.

Automatisk brannalarmanlegg

Generelt. Brannalarmanlegget må automatisk alarmére alle bygget om røykutvikling i kjeller, loft eller trapperom, og om brann i en boenhet. En kombinasjon av varmedetektorer i leiligheter og røykdetektorer i fellesrom kan være en god løsning. For å forebygge unødige alarmer, og samtidig gi raskere alarm bør detektorer i boenheter og fellesareal være av typen mulitkriterie-detektorer med CO sensor. I forbindelse med brann i oppladbare litium ion batterier i elektriske sykler, sparkesykler etc. er man også avhengig av CO sensor i detektorer for å oppdage brannen raskt nok.

Alternativt kan man installere flerkriterie-branndetektorer eller andre detektorer som er like pålitelige og som alarmérer like tidlig. Røykvarslere i leilighetene kommer i tillegg.

Brannalarmanlegget skal være heldekkende i henhold til TEK17 (derav NS3960) og være godkjent i henhold til NS-EN54.

Brannalarmanlegget må være adresserbart, det vil si at man må kunne lese av på sentralen hvor alarmen er utløst. Brannalarmanlegget bør ha sentralenhet med skjerm som har kapasitet til å vise stillestående tekst med god kontrast, aller helst sort tekst på hvit bunn for at beboere raskt skal oppfatte budskap som vises som helhetlig og tydelig. Sentralen plasseres på inngangsplan i hovedtrapperom.

For rutinemessig kontroll av brannalarmanlegg bør det inngås kontrakt med kvalifisert aktør (godkjent av Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnd (FG)). Brannalarmanlegg er behandlet i Byggdetaljer 554.712. Brannalarmanlegg må kombineres med effektiv bygningsmessig oppgradering for å hindre røyk- og brannspredning. I sprinklede murgårder er røyktetting viktigst.

Brannalarmanlegget bør være «tilbakekompatibelt» slik at teknologi som kommer i fremtiden på en enkel og rimelig måte kan tilføres brannalarmanlegget og derved gi brannalarmanlegget bedre funksjoner og lengre levetid.

⇒ Det er montert heldekkende brannalarmanlegg i Bentsebrugata 31.

⇒ Det er montert brannalarmanlegg i fellesarealer i Bentsebrugata 29, men det mangler dekning av enkelte rom (tavlerom og vaskerom) for at dette skal oppfylle kriteriene for brannalarmanlegg kategori 1. Brannalarmanlegget har gått utover regnet teknisk levetid og må oppgraderes. I den forbindelse monteres det detektorer i arealer hvor dette mangler, slik at man oppnår dekning for brannalarmanlegg kategori 1. Det vurderes ikke å være direkte krav til å utvide brannalarmanlegget til kategori 2 med dekning av boenheter for å oppnå minimumsnivået av funksjonskravet i Byggeforskrift 1985. Det bør allikevel vurderes å oppgradere til heldekkende brannalarmanlegg, kategori 2, spesielt med tanke på at ikke alle boenheter har rømningsvei direkte til to

uavhengige trapperom og at enkelte boenheter i 5. etasje overskrider lengde på rømningsvei til nærmeste trapperom (maks 15 meter) – anbefaler oppgradering til brannalarmanlegg kategori 2.

⇒ Det er inngått serviceavtale for brannalarmanleggene i Bentsebrugata 29 og Bentsebrugata 31.

15. Slokkeutstyr

Automatisk sprinkleranlegg

Generelt. Installasjon av sprinkleranlegg bør alltid vurderes. Dette kan økonomisk være et gunstig alternativ fordi bygningsmessige tiltak i stor grad kan reduseres. Et sprinkleranlegg vil med meget stor sannsynlighet slokke eller kontrollere brannen i det rommet den oppstår, forutsatt at det er tilstrekkelig vanntilførsel.

Slokkeanlegg vil være særlig egnet når de passive branntekniske tiltakene ikke er tilfredsstillende, i bygninger med høy brannenergi, i bygninger med sjakter og kanaler som er vanskelig tilgjengelige og i bygninger som har store useksjonerte arealer. For å ivareta kravene i teknisk forskrift til sikkerhet, må det installeres slokkeanlegg i følgende tilfeller:

- Brannceller med åpen forbindelse over flere plan i bygning beregnet for virksomhet i risikoklasse 1, 2, 4 og 5, når samlet bruttoareal er større enn 800 m² for de plan som har åpen forbindelse, må ha installert slokkeanlegg (§ 7-24 pkt 3a)
- Areal som har åpen forbindelse inn mot overbygd gård, må ha installert slokkeanlegg. Unntak er små arealer som resepsjoner, altanganger etc. der brannenergien er liten.

I bygninger med personer som ikke kan bringe seg selv i sikkerhet, for eksempel personer med nedsatt funksjonsevne eller personer med pleie og omsorgsbehov, må det iverksettes særskilte tiltak for å ivareta sikkerheten ved rømning. Automatisk slokkeanlegg vil være nødvendig dersom rømningssikkerheten ikke fortutsettes å bli ivaretatt fullt ut på annen måte.

⇒ Det stilles ikke krav til automatisk sprinkleranlegg i bygningen.

Manuelt slokkeutstyr

I alle bygninger der brann kan oppstå, skal det være brannslokkeutstyr for effektiv slokkeinnsats i brann ens startfase. Brannslokkeutstyret skal være plassert slik at effektiv slokkeinnsats kan oppnås.

Særskilte brannobjekter skal ha serviceavtale om årlig kontroll av slokkeutstyr.

Manuelt slokkeutstyr skal være tilgjengelig i hver leilighet, i kjeller og på loft. Det anbefales husbrannslanger pluss håndslokkeapparat i hver leilighet. I kjeller og på loft bør slokkeutstyr plasseres ved dører til trapperom.

Der det kreves brannslange og håndslokkingsapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt synlige og lett tilgjengelige. Deres plass skal være tydelig merket etter NS 4210 (senere erstattet av NS-ISO 3864-3:2012).

⇒ Det er montert slukkeapparater og brannslanger i fellesarealer.
⇒ Det er inngått serviceavtale for slukkeapparatene og brannslangene i fellesarealer for boenhetene i byggene.

I henhold til Forskrift om brannforebygning (kap. 2, §7) stilles det krav til at boliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

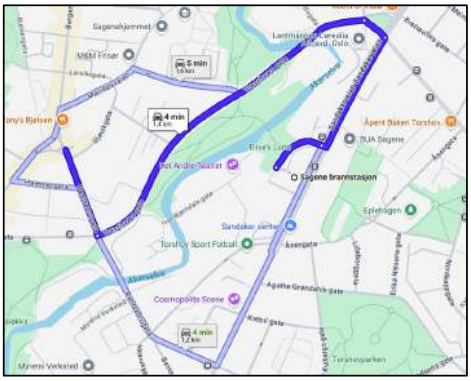
- formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett.
- pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver.
- skum- eller vannapparat på minst 9 liter.
- skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.
- eller annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet som overstående punkter.

⇒ Eier av hver enkelt boenhet plikter å følge opp at FOB kap. 2, §7 blir fulgt opp i egen boenhet.

16. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap

Generell info om byggets beliggenhet og brannvesenets innsatstid

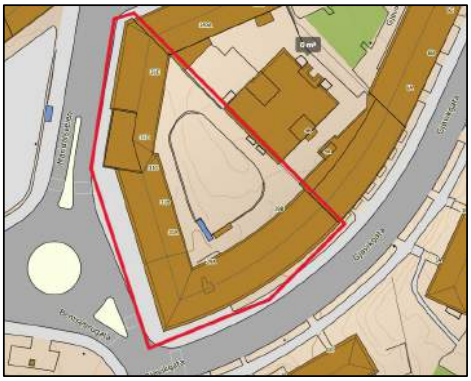
Bentsebrugata 29 og 31 to bygg bestående av både næringslokaler og boenheter. Byggene er grenser mot gatene Maridalsveien, Bentsebrugata og Gjøvikgata. Nærmeste brannstasjon regnes å være Sagene brannstasjon som ligger med en avstand på 1,2 kilometer. Byggets plassering vises på kartutsnittet:



⇒ Brannvesenets innsatstid regnes til å være under 10 minutter.

Tilgjengelighet frem til bygningen

I henhold til BF85 30:91-95 må tilgjengelighet og forholdene frem til bygningen være lagt til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. Bygninger der en forutsetter innsats fra brannvesenet ved brann, må derfor ha kjørbar atkomst for brannvesenets biler fram til bygningen.



Der det er nødvendig for rednings- og slokkeinnsatsen, må det i tilknytning til bygningen være oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr. Behovet må avklares med brannvesenet med hensyn til veiens minste kjørebredde, maks stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk.

⇒ Det er kjørbar adkomst helt fram til hovedinngangen.
⇒ Fri kjørebredde (min. 3,5 meter) og fri kjørehøyde (min. 4,0 meter) er tilstrekkelig.
⇒ Oppstillingsplass er mer enn 12 meter x7 meter.
⇒ Situasjon er tilfredsstillende.

Org.nr. 927 380 641
Tollbugata 8B 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

17. Konklusjon – utbedringer som må utføres

Tilstandsgrad

Tilstandsgradene (TG) er et utrykk for byggverkets tilstand i forhold til referansenivået.

Tilstands -grad	Tilstand ift. referansenivå	Betydning	Tidsplan for utbedring
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Løsningen tilfredsstiller FOB § 8. Ingen tiltak nødvendig, men anbefalt.	Ikke krav om utbedring, men anbefalt.
TG 1	Mindre avvik	Avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig for referansenivået. Liten betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygget ble oppsatt eller gitt som dispensasjon fra bygningsmyndighetene.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 2-5 år.
TG 2	Vesentlige avvik	Vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Mangler på vesentlig dokumentasjon eller feil utførelse / vedlikehold.	Krav til utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
TG 3	Stort eller alvorlig avvik	Byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt, eller behov for strakstiltak. Fare for liv og helse og behov for strakstiltak.	Krav til utbedring. Må utbedres straks.
TGIU	Ikke undersøkt	Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse. Mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for dypere undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.	Bør undersøkes nærmere.

Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

Følgende må gjøres for å få bygningen til å tilfredsstille funksjonskravene angitt i Byggeforskrift av Byggeforskrift 1985:

Avvik	Registrerte avvik	Tiltak	TG
1	Det er ikke montert ledelys i rømningsveier i fellesarealer tilhørende boligdel i byggene	Det monteres ledelys i rømningsveier i fellesarealer tilhørende boenhetene i Bentsebrugata 29 og 31	TG 2
2	Enkelte markeringskilt er eldre og har passert sin levetid.	Montere nye etterlysende markeringsskilt der det er behov.	TG 2
3	Skille mellom kjeller og trapperom er ikke tilfredsstillende.	Det branntettes rundt dørkarmene.	TG 2
4	Skille mellom loft og trapperom er ikke tilfredsstillende.	Det branntettes rundt dørkarmene.	TG 2
5	Skille mellom bodene og korridorene er ikke tilfredsstillende.	Det branntettes rundt dørkarmene.	TG 3
6	Skillevegg mellom loft og teknisk rom er ikke tilstrekkelig tettet og fuget.	Tilslutninger tettes og fuges med brannfugemasse.	TG 2
7	Enkelte gjennomføringer i byggene er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften.	Rør og kabelgjennomføringer tettes på en forskriftsmessig måte	TG 3
8	Brannalarmanlegg i Bentsebrugata 29 har passert teknisk levetid.	Oppgraderes, samt at det suppleres med detektorer i rom hvor dette mangler.	TG 3

18. Utbedring – forslag til fremdrift

Funn oppsummert i kapittel 17 bør utføres så raskt som mulig. Enkelte av tiltakene er relativt kostbare, så det vil nok være ønskelig å fordele tiltakene litt utover i tid. Tiltakene er gitt et anbefalt gjennomføringstidspunkt, denne er gitt med bakgrunn i tilstandsgrad, konsekvensgrad og kompleksiteten av tiltaket.

Under er forslag til fremdriftsplan:

2025

- Det branntettes rundt dørkarmene på dører mellom kjeller og trapperom.
- Det branntettes rundt dørkarmene på dører mellom loft og trapperom.
- Det branntettes rundt dørkarmene på dører mellom boder og korridorer.
- Skillevegg mellom teknisk rom og loft utbedre – tilslutninger tettes.
- Gjennomføringer i byggene tettes på en forskriftsmessig måte.
- Brannalarmanlegg i Bentsebrugata 29 oppgraderes til kategori 1, oppgradering til kategori anbefales på det sterkeste.

2026

- Det monteres ledelys i rømningsveier i fellesarealer tilhørende boenhetene i Bentsebrugata 29 og 31.
- Montere nye etterlysende markeringsskilt der det er behov.

Rapport slutt

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
Selskapsnummer: 6099 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6099
BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6099

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Tom Andre Mygland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Ingar og Invild velges i tråd med styrets forslag.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Søknad om deling av leilighet 110 andelsnummer 8 til 2 andeler

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Informasjon fra styret:

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

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

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

-Fordelingsnøkkelen endres ikke.

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

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

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

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

- Andelseier må sørge for eventuelle offentligrettslige godkjennelser.

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

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

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

Generalforsamlingen bes stemme over følgende:

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

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

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

Forslag til vedtak

Deling av leilighet 110 andelsnummer 8 vedtas i henhold til saksfremstillingen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Tom Andre Mygland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ingar og Invild velges i tråd med styrets forslag.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

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

Deling av leilighet 110 andelsnummer 8 vedtas i henhold til saksfremstillingen

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

Organisasjonsnummer: 953105667
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Sagene Samfunnshus - Kristiansands gate 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styremedlem Sebastian Strand fungere som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Sebastian Strand er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Styrets innstilling
Forretningfører fører protokoll. Protokollvitner finner vi blant møtedeltagerne.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Forretingsfører Pernille Olsen foreslått. Som protokollvitne ble Ingvild Vadla Sørensen foreslått i møtet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

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.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000,-

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 290 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Salg av næringlokaler som Bjølsen Legesenter leier for å betale ned fellesgjeld

Styret har i lengre tid hatt dialog med Bjølsen Legesenter som ønsker å kjøpe lokalene de leier i 1. og 2 etg i Bentsebrugata 29 A og de tilknyttet næringslokalene til denne seksjonen.

Bakgrunnen for at de ønsker å kjøpe lokalene er blant annet at de ønsker å utvide sin legevirksomhet og bygge om 2. etasje i lokalene i forbindelse med dette. Se vedlagt epost der Bjølsen Legesenter redgjør for hvorfor de vil utvide sin virksomhet.

Styret har fått utarbeidet en juridisk vurdering fra Ræder Bing av hvordan et slikt salg kan gjennomføres og viktige økonomiske aspekter ved et salg. Vurderingen beskriver også hvordan et salg kan gjennomføres. Samt hvordan gevinst skal beregnes, fordeles og skattlegges. Tallene som fremkommer i redgjørelsen er estimater.

I redgjørelsens kapittel 1.1 vises det til skatteloven § 7-3 og mulighetene til å få unntak fra bestemmelsen i denne paragrafen. Borettslaget søker hvert år om dispensasjon fra denne bestemmelsen ettersom leieinntektene fra næringsdelen overstiger 85 %. Vedlagt i saken ligger søknad og innvilget søknad som dispensasjon fra Skatteloven for 2024. I dispensasjonen for 2024 har skatteetaten underrettet om følgende: *"Dispensasjonspraksisen er under vurdering, men for 2024 har vi besluttet å videreføre tidligere års praksis."*

Fordelene ved et salg er:

1. Alle andelshavere får en reduksjon i sin fellesgjeld noe som øker verdien av leilighetene deres.

2. Borettslaget får lavere finanskostnader.

3. Seksjonen vil kunne være med å dekke felleskostnader til energi, drift og lignende. Dette dekkes ikke av leietaker i dag og utgjør et betydelig beløp pr år.

4. Seksjonen vil kunne være med å dekke fremtidig vedlikehold og investeringer.

En ulempe ved salget er at borettslaget vil få redusert sine leieinntekter.

Forslag til vedtak (utarbeidet av Ræder):

1. Generalforsamlingen fatter med [minst 2/3] flertall prinsippvedtak (jfr Ræder sin beskrivelse 2.2) der styret gis fullmakt og mandat til å innlede forhandlinger om å selge næringslokalene Bjølsen Legesenter leier og tilknyttede lokaler til markedsmessige vilkår.

Styrets fullmakt og mandat omfatter at styret igangsetter prosess med å få et bindende bud til markedsmessige vilkår fra Bjølsen Legesenter på lokalene de leier og tilknyttede lokaler (fellesarealer i kontordelen og de øvrige næringsarealene i Bentsebrugata 29 A i). Styret skal forhandle frem et avtaleutkast som også regulerer andre vesentlige økonomiske forhold som eierbrøk, bestemmelser om felleskostnader, drift av felles tekniske anlegg og bestemmelser for dekning av fremtidig bygningsmessig vedlikehold og investeringer, slik at den totale økonomiske implikasjonen av gjennomføring av avtale om salg, kan presenteres for generalforsamlingen. Avtalen skal godkjennes av generalforsamlingen, som fatter endelig vedtak om salg.

Det skal innhentes bistand fra næringsmegler eller annen fagperson for å vurdere om budet er markedsmessig.

2. Generalforsamlingen fatter vedtak med [minst 2/3] flertall om å igangsette seksjonering av borettslagets eiendom (i samsvar med beskrivelse i Ræder sin vurdering), slik at salg av næringslokalene lar seg gjøre. Styret har alle fullmakter for gjennomføring av seksjoneringen.

3. Når styret har innhentet bindende bud og avtaleutkast foreligger, skal det raskest mulig innkalles til en ekstraordinær generalforsamling der andelshaverne kan ta stilling til budet og salget. Saken skal legges frem slik det er skissert i den juridiske vurderingen Ræder har utarbeidet for styret. Saksfremlegget til den ekstraordinære generalforsamlingen skal være av en slik art at man der kan vedta et salg om det er flertall for dette blant andelshaverne. Det er krav til 2/3 flertall på generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Vedtas i samsvar med saksfremlegget.

> Forslag til vedtak:
> 1. Generalforsamlingen fatter med [minst 2/3] flertall prinsippvedtak (jfr Ræder sin beskrivelse 2.2) der styret gis fullmakt og mandat til å innlede forhandlinger om å selge næringslokalene Bjølsen Legesenter leier og tilknyttede lokaler til markedsmessige vilkår. Styrets fullmakt og mandat omfatter at styret igangsetter prosess med å få et bindende bud til markedsmessige vilkår fra Bjølsen Legesenter på lokalene de leier og tilknyttede lokaler (fellesarealer i kontordelen og de øvrige næringsarealene i Bentsebrugata 29 A i). Styret skal forhandle frem et avtaleutkast som også regulerer andre vesentlige økonomiske forhold som eierbrøk, bestemmelser om felleskostnader, drift av felles tekniske anlegg og bestemmelser for dekning av fremtidig bygningsmessig vedlikehold og investeringer, slik at den totale økonomiske implikasjonen av gjennomføring av avtale om salg, kan presenteres for generalforsamlingen. Avtalen skal godkjennes av generalforsamlingen, som fatter endelig vedtak om salg. Det skal innhentes bistand fra næringsmegler eller annen fagperson for å vurdere om budet er markedsmessig. 2. Generalforsamlingen fatter vedtak med [minst 2/3] flertall om å igangsette seksjonering av borettslagets eiendom (i samsvar med beskrivelse i Ræder sin vurdering), slik at salg av næringslokalene lar seg gjøre. Styret har alle fullmakter for gjennomføring av seksjoneringen.
> 3. Når styret har innhentet bindende bud og avtaleutkast foreligger, skal det raskest mulig innkalles til en ekstraordinær generalforsamling der andelshaverne kan ta stilling til budet og salget. Saken skal legges frem slik det er skissert i den juridiske vurderingen Ræder har utarbeidet for styret. Saksfremlegget til den

ekstraordinære generalforsamlingen skal være av en slik art at man der kan vedta et salg om det er flertall for dette blant andelshaverne. Det er krav til 2/3 flertall på generalforsamlingen.

Vedtatt. Man gikk til avstemming som ga 19 stemmer for, 4 stemmer imot, og 0 blanke stemmer.

8. Bytte av brannvarslingsanlegg i 29 A og B

Siemens har påpekt at brannvarslingsanlegget i fellesarealene i 29 A og B nærmer seg teknisk levetid og bør skiftes ut. Samtidig har PBT avdekket at røyvarslerne inne i leilighetene er i ferd med å nærme seg teknisk levetid og bør byttes ut. Flere beboere har

For å kartlegge hva slags krav vi har til brannvarslingsanlegg har styret gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering. Vurderingen ligger vedlagt i sin helhet.

Styret har hatt dialog med to ulike leverandører og etterspurt hva slags løsning de anbefaler og et estimat på hva en slik løsning vil koste. På bakgrunn av anbefalingene i den brannteknisk tilstandsrapporten og informasjonen vi har fått av leverandørene vi har undersløkt med så foreslår styret følgende:

1. Gjøre nødvendig vedlikehold på det eksisterende brannvarslingsanlegget i 29 A og B.

2. Oppgradere brannvarsling i leilighetene ved å knyttet til til det sentrale brannvarslingsanlegget med kablede branndetektorer i alle leiligheter.

På bakgrunnen av dialogen vi har hatt med leverandørene så estimerer styret at et nytt anlegg vil koste mellom 750.000 og 1 million kroner.

Forslag til vedtak: Bytte ut brannvarslinganlegg i 29 A og B til et anlegg som er i tråd med den bygningsmessige standarden vi er pliktet til å følge og som er av samme kvalitet som det vi har i 31 A-E Tiltaket finansieres med låneopptak på inntil 1 million kroner på eksisterende vedlikeholdslån.

Styrets innstilling
Vedtas i samsvar med saksfremlegget

Forslag til vedtak:
Forslag til vedtak: Bytte ut brannvarslinganlegg i 29 A og B til et anlegg som er i tråd med den bygningsmessige standarden vi er pliktet til å følge og som er av samme kvalitet som det vi har i 31 A-E Tiltaket finansieres med låneopptak på inntil 1 million kroner på eksisterende vedlikeholdslån.

Vedtatt. Man gikk til avstemming som ga 1 stemme imot, 1 blanke stemme, og det var 21 andelseier som stemte for forslaget.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Andre Hjelseth Mygland

Følgende stilte til valg:
Tom Andre Hjelseth Mygland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mamie Ceesay
Johanne Kristensen Sandvik
Sebastian Mork Strand

Følgende stilte til valg:
Mamie Ceesay
Johanne Kristensen Sandvik
Sebastian Mork Strand

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mathias Esmark Tollefsen

Følgende stilte til valg:
Mathias Esmark Tollefsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingar Jakob Feiring

Følgende stilte til valg:
Ingar Jakob Feiring

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Frida Sjuve Johansen
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Frida Sjuve Johansen
Ingen ble valgt

Møtet ble hevet kl.: 19:50. Protokollen signeres av
Møteleder: Sebastian Strand/s/
Fører av protokollen: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Ingvild Vadla Sørensen/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Tom Andre Hjelseth Mygland	2025-2026
Styremedlem	Mamie Ceesay	2025-2027
Styremedlem	Johanne Kristensen Sandvik	2025-2027
Styremedlem	Mathias Esmark Tollefsen	2025-2026
Styremedlem	Sebastian Strand	2025-2027
Varamedlem	Ingar Jakob Feiring	2025-2026

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.

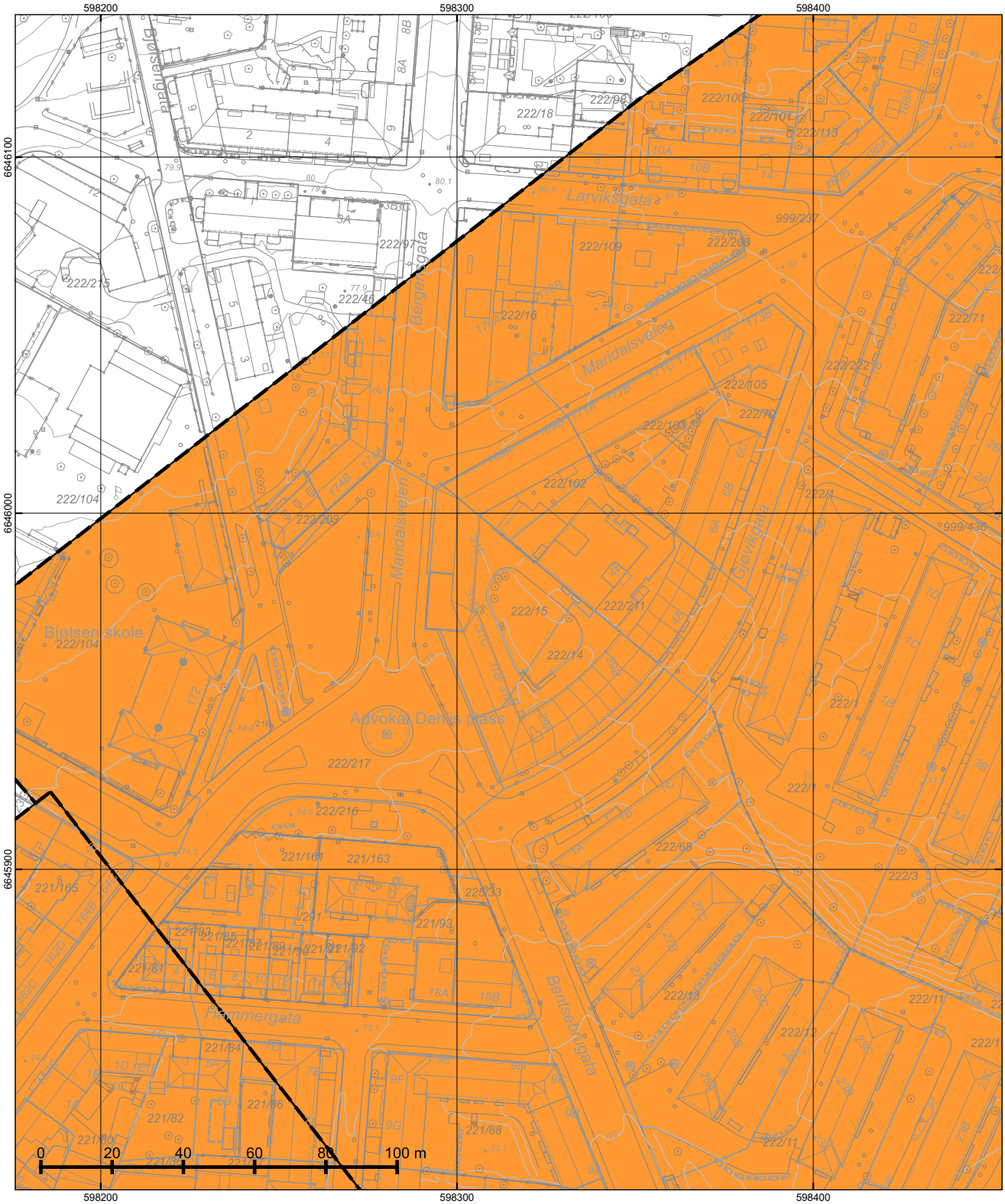
RØMNINGSVEIER: Det er viktig å ha en rømningsplan i tilfelle brann. Trapp, brannbalkonger og korridorer vil fungere som rømningsveier, i tillegg til vinduer i resp. leilighet. Dør til leilighet skal være av type B 30 (merke ved hengslene), som skal være brannsikker i 30 minutter.

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

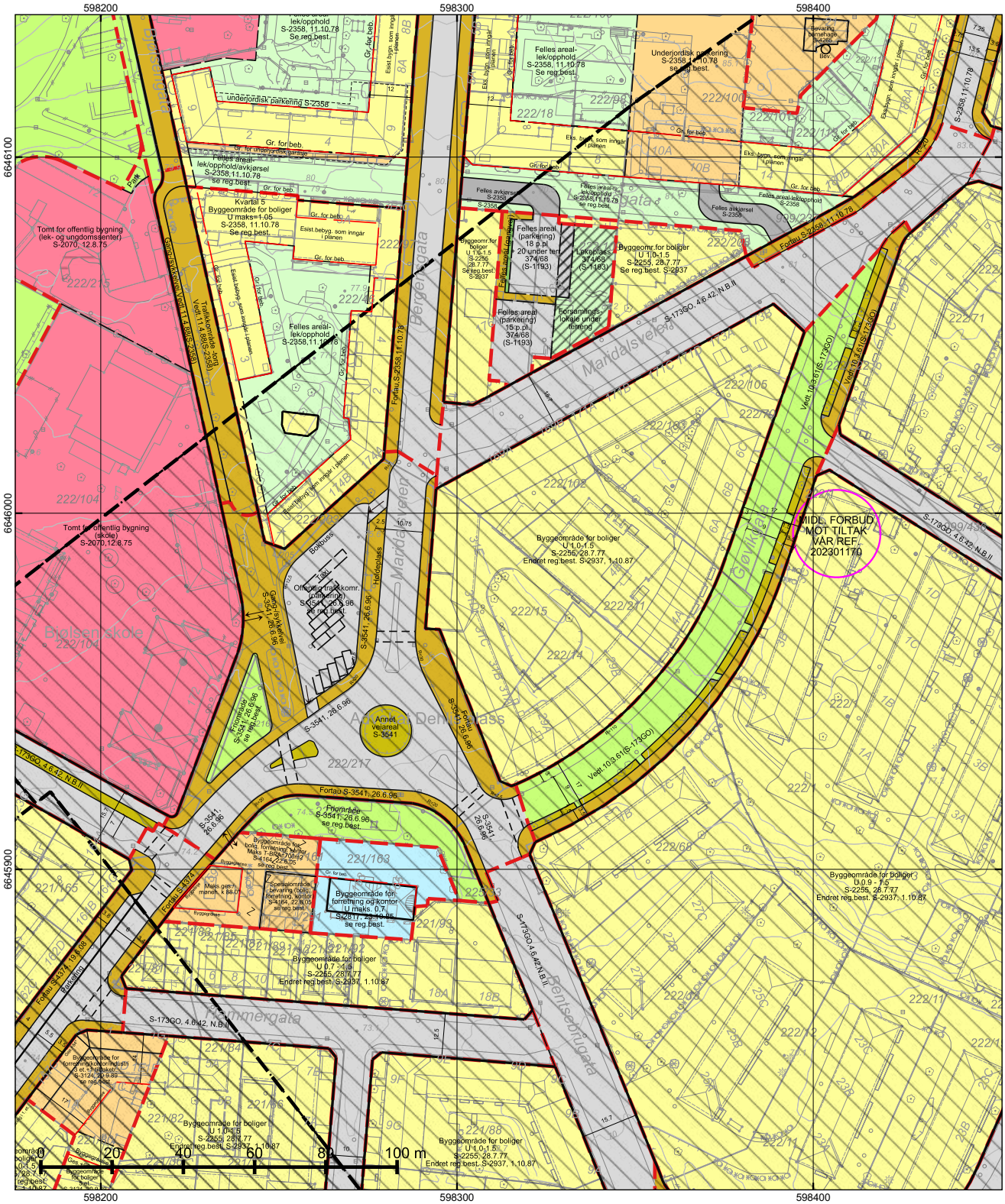
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151445/ 86524672
Deres ref.:
Adresse: Bentsebrugata 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/15

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: 08.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

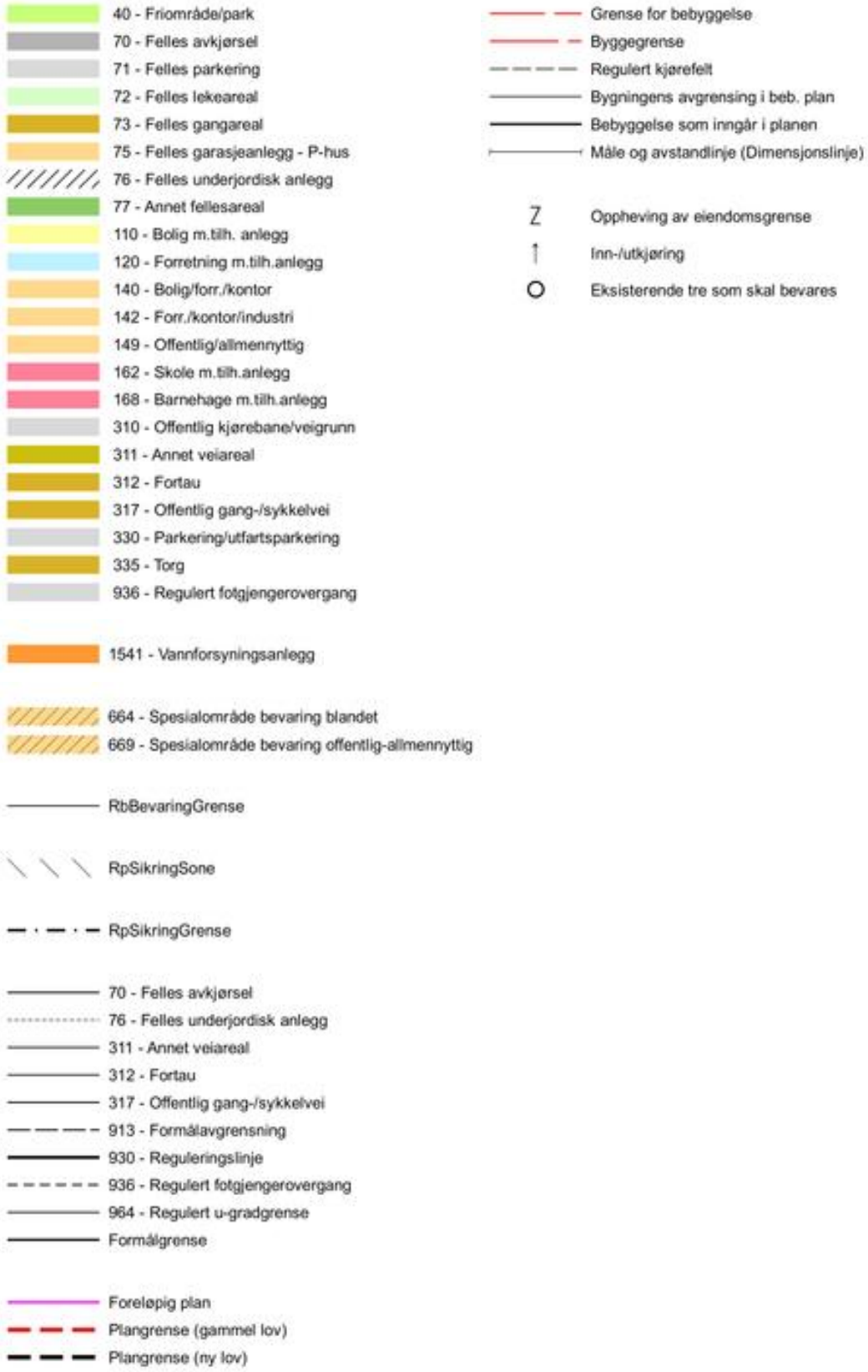
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

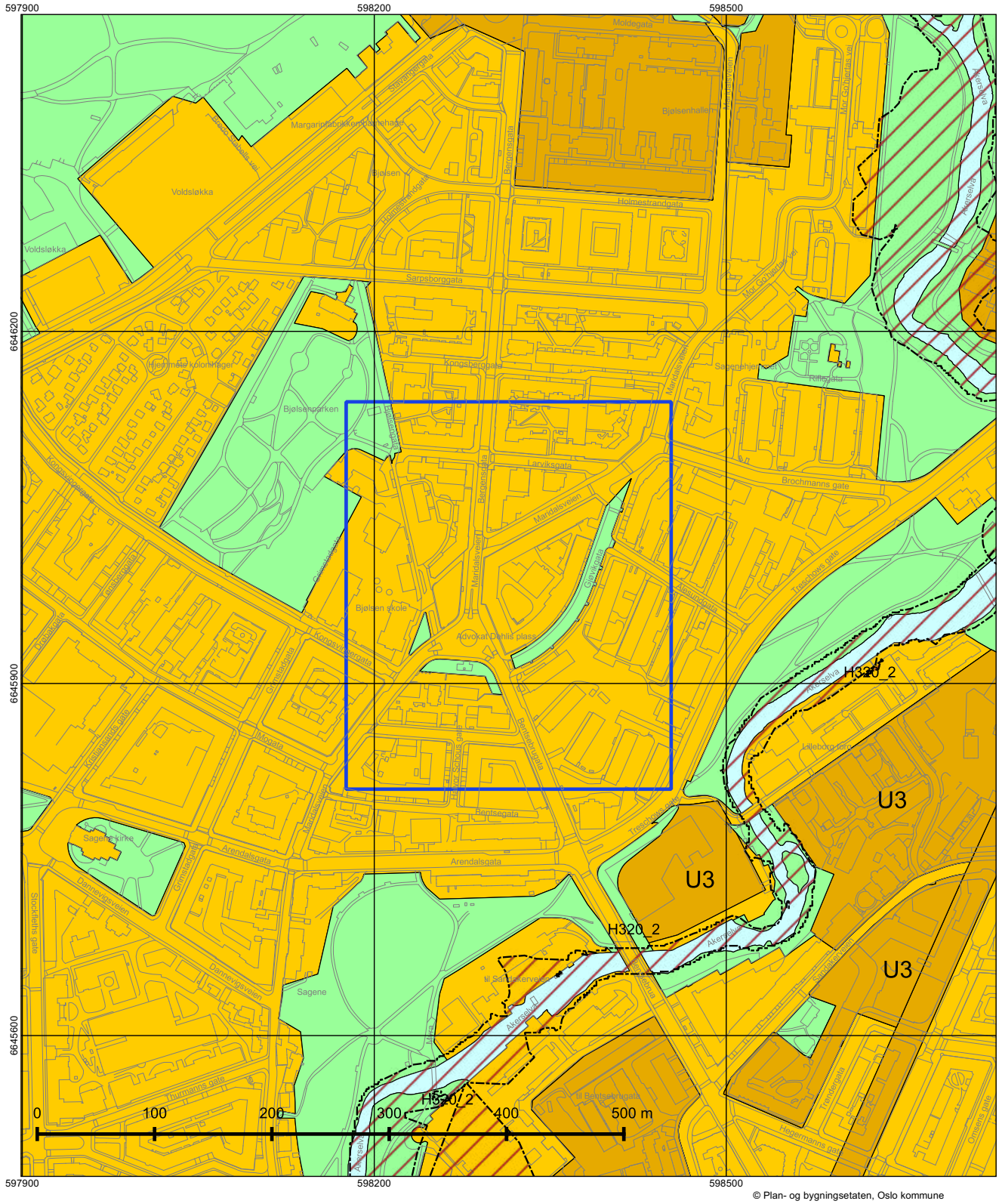
PlottID/Best.nr: 151445/ 86524672
Deres ref.:
Adresse: Bentsebrugata 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/15

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151445/86524672
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

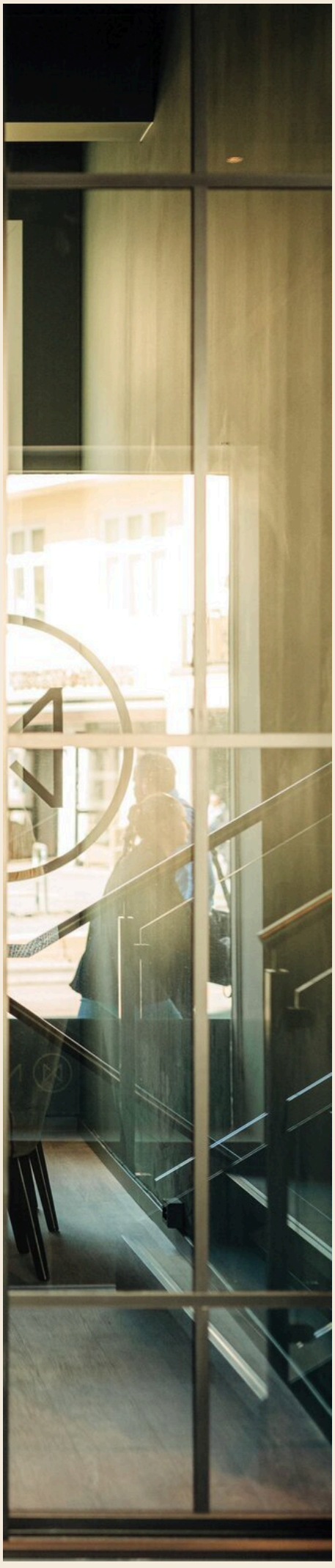
Tegnforklaring - kommuneplan



Velkommen til

Nordvik Nordstrand

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 Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0115/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bentsebrugata 31E 0469 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Aksel Bredesen
Eiendomsmegler / Partner
Meglerhuset Nordstrand AS
a.bredesen@nordvikbolig.no
468 89 847

Emilie Myren
Eiendomsmegler / Partner
Meglerhuset Nordstrand AS
e.myren@nordvikbolig.no
416 33 105

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: