

Bentsebrugata 29B



Velkommen til

Bentsebrugata 29B



Salgsoppgaven produsert 20. mai 2025

SAGENE / BJØLSEN

Lys og sjarmerende 1-roms toppleilighet med solrik balkong.
V.vann/fyring inkl. Vinduer 2018. Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	3 200 000,-
Fellesgjeld	213 539,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 414 889,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 075,-
BRA-i	22 kvm
Totalt BRA	26 kvm
Etasje	5

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1939

Megler	Lilliann Tronshaug
Telefon	452 51 612
E-post	l.tronshaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

VELKOMMEN TIL BENTSEBRUGATA 29B!

- En sjarmerende og praktisk studioleilighet, som ligger høyt og fritt i 5. etasje. Leiligheten har store vinduer, generøs takhøyde og god arealutnyttelse som bidrar til at leiligheten oppleves større enn den er. Videre er det utgang til en solrik balkong med hyggelig, grønn utsikt. Leiligheten vender i sin helhet mot bakgården.

- Her bor du tilbaketrukket i grønne omgivelser med nærhet til flotte parker, kafeer og koselige butikker. Det er kort veil til kollektivtilbud, og gangavstand til Torshov og Grünerløkka.

FASILITETER

- Luftig 1-roms med god planløsning
- Nordvestvendt, solrik balkong mot bakgård
- Vinduer 2018
- V.vann, fyring og internett inkl.
- Fellesvaskeri i etasjen
- Loftsbod én etasje opp
- Brl. med god økonomi og utleielokale

Arealer og innhold

BRA-i:	22 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	26 kvm
TBA:	3 kvm

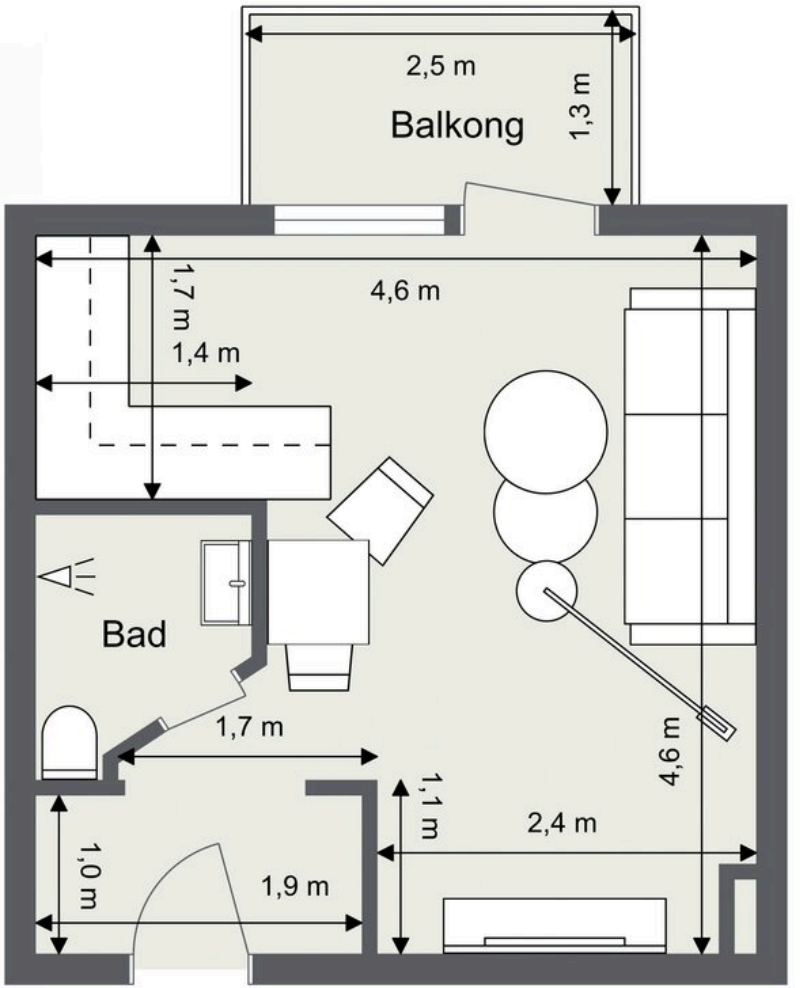
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Entré, bad og stue/kjøkken
Total BRA: 22 kvm.
TBA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Bentsebrugata 29B 0469 Oslo

5. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Forklaring av bilde/rommet


HEIN STUDIO
R. HEIN
















HEIN STUDIO
R. HEIN




HEIN STUDIO













Informasjon

Bentsebrugata 29B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0143/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Bentsebrugata 29B (vender i sin helhet mot indre gårdsrom), 0469 OSLO
Gnr 222, bnr 14 i Oslo kommune
Andelsnr 95 i Bentsebrug 29/31 Borettslaget, org.nr. 953105667

Selger
Mina Erbaydar Storrud

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
213 539,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 413 539,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 414 889,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 424 189,- (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
5

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 22 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 26 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Entré, bad og stue/kjøkken
Total BRA: 22 kvm.
TBA: 3 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 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

Leiligheten ligger i 5. etasje (øverste boenhet) og inneholder entré, bad og åpen stue-/kjøkkenløsning.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på ca. 2 kvm med gulvareal på ca. 6 kvm.

Standard

ENTRÉ
Velkommen inn! Lys og praktisk entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er garderobeskap og nisje for oppbevaring, samt ekstra lagringsplass i loftsbod. Dørcalling sikrer enkel innslipp av besøkende.

STUE
Lyst og innbydende oppholdsrom med sosial, åpen kjøkkenløsning. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig følelse. Svært god arealutnyttelse med plass til sofa, spisebord og annet ønsket møblement. Oppvarming via en vegghengt radiator. Generøs takhøyde på 2,69 meter sørger for at leiligheten oppleves større enn den er. Smart nisje for seng med meget god oppbevaring under.

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på ca. 3 kvm med nordvestvendt beliggenhet. Her kan du nyte gode solforhold, høyt og fritt, med hyggelig utsikt over fellesområdene. På sommeren kommer sola mellom kl 14-15, og går ned rundt 19-20 i følge selger. Balkongen er fra 2018.

KJØKKEN
Lyst og praktisk kjøkken md laminert benkeplate og hvite, glatte fronter. Nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er komfyr, og kombiskap under benk.

BAD
Flislagt bad med gulvvarme og naturlig ventilasjon. Badet er utstyrt med toalett, servant, speil og dusjhjørne. Det er fellesvaskeri i hver etasje! Borettslaget gjennomførte en felles rehabilitering av soilrør og bad i 2003.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
Elbil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

2025:
Montering av nytt kullfilter.
Oppmalt vegger, tak og lister.

2024:
Bytte av defekt dimmer til hovedlampe. Visjonel AS. Dokumentasjon foreligger.

2019:
Opplegg til stikk bak TV og opplegg til lampe i tak. Granrud Elektriske AS. Dokumentasjon foreligger.

2018:
Fjernet strietapet, pusset og malt vegger, tak og lister.

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?
- Nei. Alle bad i blokken ble rehabilitert i regi av borettslag i 2003.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Opplegg til stikk bak tv og oppheng av lampe (2019, utført av Granrud Elektriske AS). Bytte av defekt dimmer til lampe (2024, utført av Visjonel AS).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Leiligheten ligger i 5. etasje, det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Det er en sprekk i takrenne over balkongen. Ansvaret for å reparere denne feilen ligger hos styret, som forespeiler at dette vil bli fikset til sommeren. Dokumentasjon sendt til megler.

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. Tilstandsrapport med arealmåling er opprettet 19.05.25 og følger med salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

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

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl. Vinduer med 2-lags isoler glass med produksjonsår 2018. En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3-lags isolerglass terrassedør fra 2018. Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 3m2.

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Dører:
Det er avvik: Det er observert en sprekk i karm.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes utbedringer.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det foreligger dokumentasjon på noe av anlegget, Det er ikke utført el-tilsynskontroll siste 5 årene. Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. sprekt flis ved toalett. Dør er nærmere enn 1 meter fra våtsone.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett. Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak: Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak: 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. 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. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning:
Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbar utbedring. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kunde opplyser at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er lagt avløp fra fordelerskap, men dette er avsluttet inne i kasse ved badet og ikke ført ut til badet. Ukjent forhold på membran inne kassen.
Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system. Estimering er kun satt til kontroll. Det bør innhentes tilbud av en fagmann.
Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg

bak våtsone.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Seng med oppbevaring.
- Kjøleskap og komfyr.
- Hovedlampe i stue.
- Vegghyller.

Speil over sengen følger ikke med.

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

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

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg. Gulvvarme på badet. Felles varmtvann.

Anlegg med automatsikringer i felles skap.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 982 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 075,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann og fyring, fibernett, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, honorarer, nedbetaling av fellesgjeld, m.m.

Herav:
Baderomslånet: kr 609,00
Felleskostnader: kr 1 585,22
Balkonglånet: kr 687,00
Dugnad: kr 30,00

Bredbånd: kr 164,00

Balkonglånet reduseres til kr 528,99 fra 01.06.2025.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt.
Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en felles avtale på Bredbånd og TV. Brebånd er inkludert i felleskostnadene, mens kabel-tv kan kjøpes som et tilleggsprodukt.

Borettslaget

Om borettslaget

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

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Borettslagets hjemmeside med mye nyttig informasjon: https://bentsebrugata.no/

Ordinær generalforsamling for 2025 blir onsdag 27. mai. Innkallingen er vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å lese innkallingen vedlagt.

- Borettslaget gjennomførte en felles rehabilitering av soilrør og baderom i 2001.
- Felles sykkelparkering finnes i kjelleren mellom 29A og 29B og i kjelleren i 31C.
- Borettslaget har 5 felles vaskerier som alle beboere kan benytte. Vaskeriene inneholder vaskemaskin og tørketromme og er gratis å benytte.
- Borettslaget har avtale med Securitas sin bomiljøtjeneste.
- Borettslagets vaktmestertjenester leveres av Rene Bygårder. Vaktmesteren besøker oss 2 ganger pr uke for å gjøre tilsyn av eiendommen, drift av tekniske anlegg og løpende mindre vedlikehold.

Radiatoranlegg:
Borettslaget har et felles radiatoranlegg som drives av fjernvarme fra Fortum og bergvarme. I forbindelse med balkongprosjektet i 2018 ble det byttet en radiator i alle leilighetene. Fyringsutgifter er borettslagets største kostandspost og vi ber alle beboere om å bruke anlegget fornuftig. Radiatoranlegget skrues på om høsten når været tilsier at det er nødvendig. Dette er som regel i slutten av september eller starten av oktober.

Ventilasjon:
Borettslaget har et felles ventilasjonsanlegg som er basert på mekanisk avtrekk. Avtrekket fra leiligheten skjer via ventilen som er plassert på badet i leiligheten. Anlegget ble installert i 2002 i forbindelse med baderomsrehabiliteringen og blir ettersett av et ventilasjonsfirma hvert år.

Vaskeri:
Borettslaget har 5 fellesvaskerier 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 og Kjeller i 31E.

Innkalling årsmøte 2025:
Det anbefales å sette seg godt inn i innkallingen, da det er forslag som vil påvirke fellesgjeld og felleskostnadene i positiv forstand dersom de blir vedtatt.
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.

Sak 7: Salg av næringlokaler som Bjølsen Legesenter leier for å betale ned fellesgjeld. Krav til flertall: To tredjedels. Bjølsen legesenter ønsker å kjøpe lokalene. Dette vil gjøre at fellesgjelden og felleskostnadene reduseres.
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.

Sak 8: Bytte av brannvarslingsanlegg i 29 A og B. Krav til flertall: Alminnelig (50%)
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. Dersom dette blir vedtatt vil det påvirke fellesgjeld og felleskostnader til denne andelen.

Større vedlikehold og rehabilitering av borettslaget:
2021 - Etablert avtrekkspipe opp langs fasaden fra avtrekksanleget til Tiffanys Bjølsen.
- Byttet 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel i vaskeriene i oppgang 29
- Byttet brannslukningsapparater i alle leiligheter.
- Byttet defekt ekspansjonsanlegg til radiatoranlegget.
- Gjennomført periodisk kontroll av elanlegget i fellesarealene.
2020 - Installert elektroniske låser med brikkenøkler i alle oppgangsdører og port, samt loft og kjeller i 29 A og 29 B.
2018 - Etablering av balkonger på 141 av leilighetene.

- Utskifting av vinduer i alle leiligheter
- Utskifting av vinduer i alle oppganger
- Utskifting av 1 stk radiator i alle leiligheter.
- Installasjon av Elysatoranlegg for radiatoranlegget.
- Etablering av felles brannvarslingsanlegg i 31A-E
- Maling av 29 A og B sin fasade mot bakgården.
- Maling av 31A-E sin fasade mot Advokat Dehlis Plass

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 213 539,- pr. 13.05.2025

Det er ikke sikringsordning i borettslaget.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 11452525
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,66%
Restsaldo: kr 8 176 782,00
Innfrielsesdato: 01.04.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Andel av saldo: kr 42 165,30
Kapitalkostnader: kr 486,18

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927028543
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,79%
Restsaldo: kr 14 133 128,00
Innfrielsesdato: 29.02.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Andel av saldo: kr 96 540,63

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927043178
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo: kr 12 809 123,00
Innfrielsesdato: 01.01.2048
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12
Andel av saldo: kr 66 118,95

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927080006
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,59%
Restsaldo: kr 1 688 922,00
Innfrielsesdato: 30.09.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Andel av saldo: kr 8 714,65
Kapitalkostnader: 47,83

Det er ikke mulighet for IN-ordning (individuell nedbetaling) på hele eller deler av fellesgjelden.

Fellesformue

Kr 3 609,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 592 770,-.
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 2 159 121,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets regnskap og budsjett ligger vedlagt

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 3204371

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 334 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

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

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

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

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

5 i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for hybelhus datert 09.06.1943. 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 ferdigattest for:
- Oppføring av balkonger, 10.05.2019.
- Nytt varmepumpeanlegg med energibrønner, 24.10.2005.

Det mangler ferdigattest for rehabilitering av bad.
Borettslaget fikk igangsettingstillatelse for tiltaket 02.12.2002. Det foreligger sluttnotat for rehabilitering av bad og saken er avsluttet, 12.09.2013.

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 bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255, og andre sikringssoner, vannforsyningsanlegg iht. S-5142. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

Pågående byggesaker i nærheten:
Bentsebrugata 29 B - Inngrep i branncelle og etablering av nye våtrom. Saksnummer: 202552711.

Gjøvikgata 4 A - Oppføring av balkonger. Saksnummer: 201413768.

Gjøvikgata 4 B - Oppføring av balkonger. Saksnummer: 201415473.

Bentsebrugata 31 B - Bruksendring fra butikk til servering - Pizza take-away. Saksnummer: 202462824.

Gjøvikgata 3 D - Bruksendring av næringslokale til leilighet. Saksnummer: 202216349.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 34 135,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 370,-

Samlet skal selger betale kr. 118 195,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Ansvarlig megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Bentsebrugata 29B

Bentsebrugata 29B

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	**3 min**
450 elever, 22 klasser	0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**9 min**
295 elever, 24 klasser	0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	**12 min**
655 elever, 36 klasser	1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**5 min**
104 elever, 8 klasser	0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**11 min**
510 elever, 35 klasser	1 km
Nydalen videregående skole	**18 min**
960 elever	1.5 km
Foss videregående skole	**19 min**
600 elever, 20 klasser	1.7 km

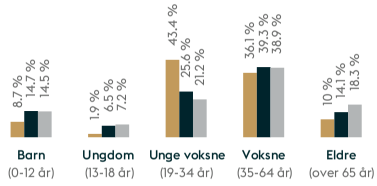
Offentlig transport

Advokat Dehlis plass	**1 min**
Linje 37, 54	0.1 km
Torshov i Vogts gate	**8 min**
Linje 11, 12, 18	0.7 km
Nydalen	**16 min**
Linje 4, 5	1.3 km
Grefsen stasjon	**22 min**
Linje RE30, R31	1.8 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.5 km

Barnehager

Kongsberggata barnehage (1-5 å...	**4 min**
49 barn	0.3 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 å...	**4 min**
43 barn	0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5...	**4 min**
36 barn	0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

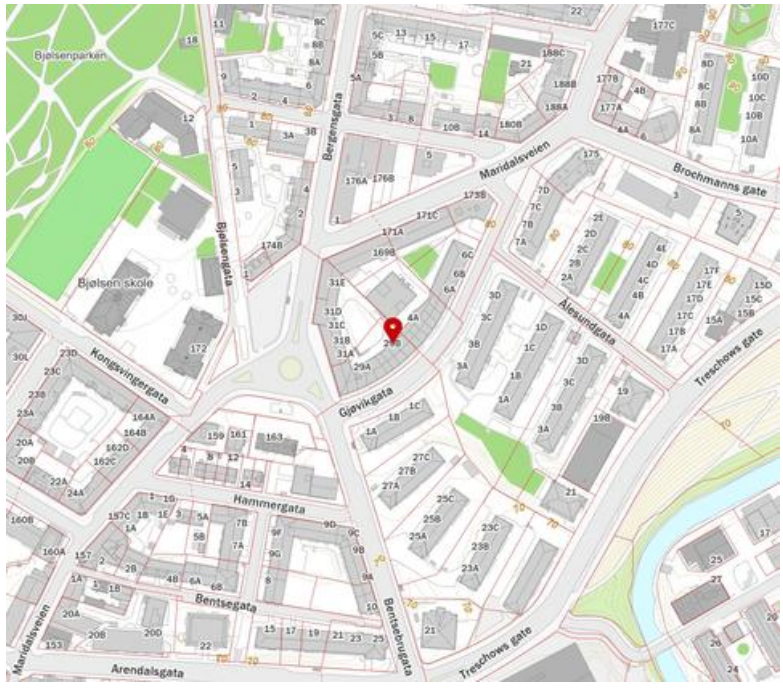
Sport

Bjølsen skole	**3 min**
Bjølsenparken basketbane	**5 min**
SATS Sagene	**8 min**
Myrens Sportssenter	**7 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

Boligbygg med flere boenheter
Bentsebrugata 29 B, 0469 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 14
Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m² BRA-i: 22 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 20.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3001 **Referansenummer:** AV7446

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

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 bygningssakyndige 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Bentsebrugata 29 B, 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 14
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 5.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2018

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2018

Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 3m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv:Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av servant, speil, lys, med og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom

Bentsebrugata 29 B, 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 14
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer i felles skap. .

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

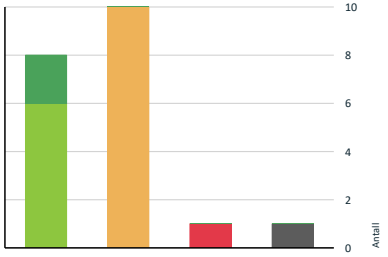
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

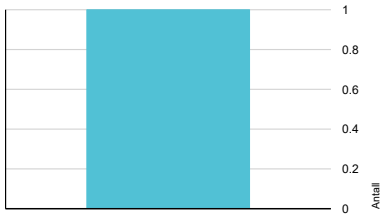
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
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.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

Bentsebrugata 29 B, 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 14
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2018

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2018

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert en sprekk i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utbedringer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken/stue til en balkong på ca. 3m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

Bentsebrugata 29 B, 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 14
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv:Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig brukslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

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

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av servant, speil, lys, med og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte plater.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. sprekt flis ved toalett

Dør er nærmere enn 1 meter fra våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Det er ikke observert avvik på befaringsdag og ingen umiddelbar vedlikehold.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 0,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• 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.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Bentsebrugata 29 B, 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 14
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av servant, speil, lys, med og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

5. ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er opplegg for komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken fremstår med noe slitasje, men vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand. Ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbar utbedring. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kunde opplyser at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er lagt avløp fra fordelerskap, men dette er avsluttet inne i kasse ved badet og ikke ført ut til badet. Ukjent forhold på membran inne kassen.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Estimering er kun satt til kontroll. Det bør innhentes tilbud av en fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Bentsebrugata 29 B, 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 14
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

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.

Anlegg med automatsikringer i felles skap. .

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Fra borettslaget ble det elektriske anlegget oppgradert i 1993/1994, samt.
   Gjennomgang av el-anlegg i fellesarealer i 2013 og 2021.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   bytte av defekt dimmer, samt nytt opplegg til stikk bak tv og opplegg
   lampe. Samsvarserklæringer foreligger. Usikker i forhold til tidligere eier(e),
   dvs. Før 2018.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er åpen punkt i skap bak badet. Det er brukt wago.

    Det foreligger dokumentasjon på noe av anlegget, Det er ikke utført el-tilsynskontroll siste 5 årene.
    Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Branntekniske forhold

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.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

Bentsebrugata 29 B, 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 14
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

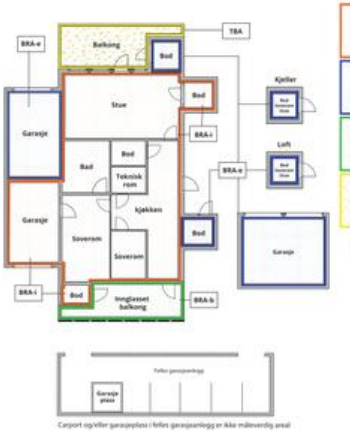
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.

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

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		4		4		2	6
5. Etasje	22			22	3		22
SUM	**22**	**4**			**3**	**2**	**28**
SUM BRA	**26**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
5. Etasje	Bad, Kjøkken/stue, Entré		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne og det kreves ikke penger for å bruke vaskeriet iflg. eier.

Takhøyde er målt til 2.69 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Brannceldelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Bentsebrugata 29 B, 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 14
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	0	22

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Mina Erbaydar Storrud	Kunde
	Alf Storrud	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	14	0	0	1334.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bentsebrugata 29 B

Hjemmelshaver
Bentsebrug 29/31 Borettslaget

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953105667		Obos Eiendomsforvaltning As	Mina Erbaydar Storrud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Torshov er et meget populært og sentralt boligområde beliggende nord for Grünerløkka, mellom Akerselva i vest og Torshovdalen i øst. Området består i hovedsak av leiegårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet samt boligblokker og høyhus oppført på begynnelsen av 1900-tallet. Langs Vogts gate ligger flere kaffebarer, kaféer, kiosker, restauranter og butikker.
På Sandaker senter finner man blant annet Vinmonopol, apotek, bibliotek, Coop Extra og bokhandel. Kort vei til Nydalen, Storo, Sagene og Grünerløkka. Parker i området er Torshovparken, Torshovdalen, Torshov kirkepark og Haarklous plass. I nedre del av Torshovparken finner man minigolf, bordtennisbord, basketball-, fotball- og sandvolleyballbaner. Akebakke og skiløyper i Torshovdalen på vinterstid. Flotte turstier og grøntområder langs Akerselven.
Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 1 334,70 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Fjernet strietapet, pusset og malt vegger, tak og lister 2018.
- Oppmalt vegger, tak og lister 2025
- Opplegg til stikk bak TV og opplegg til lampe i tak i 2019. Granrud Elektriske AS. Dokumentasjon foreligger
- Bytte av defekt dimmer til hovedlampe 2024. Visjonel AS. Dokumentasjon foreligger
- Installasjon av kullfiltervifte på kjøkken 2025.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
2005/2002/2003/1999/2000: Nye branndører i fellesarealene. Fellesmåling av strøm innført. Skiftet oljetank, overgang til varmepumpeanlegg. Rehabilitering av bad i alle leiligheter. Skifting av vannrør og bunnledninger. Innsatt ventilasjonsanlegg i hele borettslaget. Fasaderehabilitering
- 2011/2009/2007/2008: Nytt tak. Rehabilitering av det største næringslokalet. Lovpålagt overgang fra felles til individuell måling av strøm. Overgang til fjernvarme fra Hafslund. Utskifting av alle brannslokningsapparater. Oppgradering av bakgård.
- 2012: Oppgradering av callinganlegg og installering av port inn til bakgården
- 2013: Gjennomgang av elektrisk anlegg i fellesarealene i. borettslaget med nødvendig oppgradering
- 2014: Alle oppganger er sparklet og malt, samt nytt gulv i 29.
- 2017: Brannetekniske utbedringer på loft og i kjeller. Omfattet bytte blant annet loftsdører og brantetting en rekke steder.
- 2018: Etablering av balkonger på 141 av leilighetene. Utskifting av vinduer i alle leiligheter. Utskifting av vinduer i alle oppganger. Utskifting av 1 stk radiator i alle leiligheter. Installasjon av Elysatoranlegg for radiatoranlegget. Etablering av felles brannvarslingsanlegg i 31A-E. Maling av 29 A og B sin fasade mot bakgården. Maling av 31A-E sin fasade mot Advokat Dehlis Plass. Byggearbeidene i balkongprosjektet ble ferdigstilt våren 2019.
- 2020: Installert elektroniske låser med brikkenøkler i alle oppgangsdører og port, samt loft og kjeller
- 2021: Byttet 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel i vaskeriene i oppgang 29. Byttet brannslukningsapparater i alle leiligheter. Byttet defekt ekspansjonsanlegg til radiatoranlegget. Gjennomført periodisk kontroll av elanlegget i fellesarealene.
- Øvrig og mer utfyllende informasjon om vedlikehold og større prosjekter ligger også på borettslagets sider (f.eks. bentsebrugata.no), samt. hos styret.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Mindre overflateskader på overflater (kjøkkenbenk, parkett)
- Ødelagt skjerm til lampe på bad

Bentsebrugata 29 B, 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 14
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring	03.11.2019	Granrud Elektriske AS	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	14.05.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Eier	16.05.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	16.05.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring	15.08.2024		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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.

Bentsebrugata 29 B, 0469 OSLO
Gnr 222 - Bnr 14
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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/AV7446

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Storrud, Mina Erbaydar	9578-5999-4-3461088	2025-05-20 12:14:48

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
20. mai 2025

Oppdragsnummer
29-0143/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bentsebrugata 29B (vender i sin helhet mot indre gårdsrom), 0469 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Mina Erbaydar Storrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Alle bad i blokken ble rehabilitert i regi av borettslag 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?
Nei

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplegg til stikk bak tv og oppheng av lampe (2019, utført av Granrud Elektriske AS). Bytte av defekt dimmer til lampe (2024, utført av Visjonel AS)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 5. etasje, det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette

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?

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i takrenne over balkongen. Ansvaret for å reparere denne feilen ligger hos styret, som forespeiler at dette vil bli fikset til sommer. Dokumentasjon sendt til megler

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport med arealmåling er opprettet 19.05.25 og følger med salgsoppgaven

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

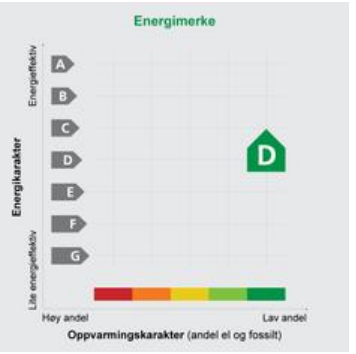
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0143/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bentsebrugata 29 B
Postnr	0469
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	517
Gnr.	222
Bnr.	14
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-872736
Dato	13.04.2018



Eier	Carl Engstrøm
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	1939	
BRA:	22,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Ikke angitt	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.503

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Liv Tomter
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0143/25 . Vår ref.: 6099-1-517 Dato: 13.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bentsebrugt. 29/31 B/L
Organisasjonsnr:	953105667
Andelseier:	Storrud, Mina Erbaydar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	517
Adresse:	Bentsebrugata 29 B, 0469 OSLO
Andelsnummer:	95
Gnr.	222
Bnr.	14
Borettsinnskudd:	Kr. 10 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Varmt vann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Les mer om borettslaget på hjemmesidene: https://bentsebrugata.no/ Se også innkalling og protokoll fra siste årsmøte. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Borettslaget har inngått en ny avtale på Bredbånd. Avtalen trer i kraft fra 01.10.2022 og kabel-TV vil ikke lengre være en del av felleskostnadene. Kabel-TV kan kjøpes som et tilleggsprodukt av den enkelte andelshaver.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11452525
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,66%
Restsaldo	8 176 782,00
Innfrielsesdato:	01.04.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927028543
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	14 133 128,00
Innfrielsesdato:	29.02.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927043178
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo	12 809 123,00
Innfrielsesdato:	01.01.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927080006
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,59%
Restsaldo	1 688 922,00
Innfrielsesdato:	30.09.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 075,22,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Baderomslånet	609,00	
Felleskostnader	1 585,22	
Balkonglånet	687,00	528,99 fra 01.06.2025
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:	38,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 705,-
Annen formue:	3 609,-
Gjeld:	216 154,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11452525
Restsaldo:	42 165,30
Kapitalkostnader:	486,18

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927028543
Restsaldo:	96 540,63
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927043178
Restsaldo:	66 118,95
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927080006
Restsaldo:	8 714,65
Kapitalkostnader:	47,83

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 213 539,53,-, 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 Pernille Olsen pr. e-post: pernille.olsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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 6.570,– 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

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(50887251).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 branntekniske 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.

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 brannteknisk 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 brannteknisk 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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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.

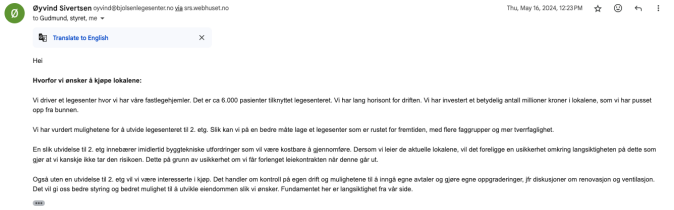
BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2IB7Z-NHEZ3-I3TSR-F3NE5-SD1DV-NGXFV

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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 byggetekniske utfordringer som vil være kostbare å gjennomføre. Dersom vi leier de aktuelle lokalene, vil det forelgge 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.

NOTAT

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 samme. 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)	felleskostnade r	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

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

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	Din/Deres referanse	Telefon
Skatteetaten.no		46 96 54 21
Org.nr	Vår referanse	Postadresse
974761076	2024/5459170	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 rapport
Redegjørelse for kravene til brannsikkerhetsnivå

Brannteknisk tilstandsvurdering

BRANNTEKNISK TILSTANDSVURDERING

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



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.

- **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, brannteknisk rådgiver

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 -**

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 branntekniske kravene til bygningen, samt angi branntekniske 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 branntekniske 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 branneller.

- **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 branntekniske 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 branntekniske 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 brannceller, 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.

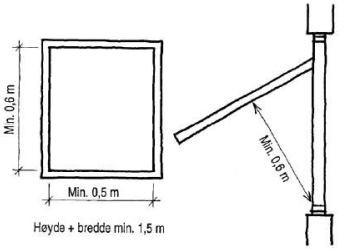
For et salgslokale på en etasje med mindre enn 150 m^2 bruttoareal og med utgang direkte til det fri, er det tilstrekkelig med en rømningsvei. Avstand fra et hvilket som helst sted i et salgslokale til nærmeste rømningsvei skal være høyst 30m. Avstanden måles langs en planlagt rømningsrute.

⇒ 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.

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

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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

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

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Investering - Fornyelse av varmepumper og energieffektiviseringstiltak
8. Bedre brannsikkerhet i nr. 31
9. Balkonger i 1. etg
10. Utrede salg av næringslokalene Bjølsen Legesenter leier
11. Valg av tillitsvalgte

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - 6099.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 290.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 290.000.

Sak 7

Investering - Fornyelse av varmepumper og energieffektiviseringstiltak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Den estimerte lønnsomheten i prosjektet avhenger av hvilken energipris som legges til grunn gjennom anleggets

levetid, rentenivå og årlig energibesparelse. Ettersom denne er usikker har styret satt opp 3 ulike scenarier de nærmeste årene. Merk: Dette er snitt energipris gjennom vinteren inkludert nettleie, mva og strømstøtte.

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

3. Rapport energikartlegging boliger Bentsebrugata 29-31.pdf

Sak 8

Bedre brannsikkerhet i nr. 31

Forslag fremmet av:
Ole Marius Manskow Løken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Gjennomføre endringene beskrevet i forslaget.

Sak 9

Balkonger i 1. etg

Forslag fremmet av:
Tina Kristoffersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

mere utførlig i møtet på mandag

Som styret valgte å følge dette rådet fra arkitekten.

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

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

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

Forslag til vedtak

Forslagsstiller sitt forslag iverksettes.

Sak 10

Utrede salg av næringslokalene Bjølsen Legesenter leier

Forslag fremmet av:
Tom Andre Mygland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Negative

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

Positive

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Kandidat velges i møte

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Ådne Loennechen Feiring	Bentsebrugata 31 D

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

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

Gårds- og bruksnummer:
222 14 15

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

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

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

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

Varamedlem: Ingar Jakob Feiring
Valgkomiteen: Ådne Feiring

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

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

Næringslokaler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret har også engasjert PBT til en fast avtale som brannvernleder for bygget for å påse at vi ivaretar brannvern på en god og forskriftsmessig måte både i boligdelen og næringsdelen innen det som er gårdeier/utleier sitt ansvar.

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

Felleskostnader og endring av løpetid på lån

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

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

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

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

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

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

2 - Januar 2024 med følgende begrunnelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energikartlegging

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

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

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

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

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

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

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

Diverse

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

Andelshavers vedlikeholdsplikt

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

Dugnad

Det har blitt gjennomført dugnad høsten 2023 og våren 2024 med bra oppmøte. Vi minner om at alle andelshavere som møter opp på dugnaden får 500 kr refundert på husleien.

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

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

Hensetting av avfall i gang, kjeller og bakgård

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

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

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

Beboerhenvendelser og kommunikasjon

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

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

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

Bomiljø

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

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

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

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

Styrehonorar

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

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

Bentsebrugt. 29/31 B/L

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 1 Årsrapport - 0099.pdf

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 1 Årsrapport - 0099.pdf

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**526 369**	**840 293**	**526 369**	**-58 285**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 543 908	2 076 599	2 420 000	1 883 983
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	0	1	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	2	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 128 540	-2 390 517	-2 291 000	-2 088 000
Innsk. øremerk. bankkto		-22	-7	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-584 654**	**-313 922**	**129 000**	**-204 017**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**22**	**-58 285**	**526 370**	**655 369**	**-262 302**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:		
Reduksjon udekket tap	1 543 908	2 076 599

BALANSE

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

Oslo, 04.04.2024
Styret i Borettslaget Bentsebrugt 29/31

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

Mathias Esmark Tollefsen/s/ Sebastian Strand

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

Bentsebrugt. 29/31 B/L

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Det taes forbehold om feil.

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

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

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

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

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

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

ENØK ENGINEERING AS

RAPPORT FRA ENERGIKARTLEGGING
AV
BORETTSLAGET BENTSEBRUGATA 29-31



Enøk Engineering AS

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

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

SAMMENDRAG

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

Følgende tiltaksområder er kartlagt:

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

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

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

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

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

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

Øvrige tiltak som er beskrevet:

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

Innhold

0. INNLEDNING 4

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

1. ENERGIFORBRUK 4

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

2. BYGNING 5

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

3. VARMEANLEGG 6

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

4. VARMTVANNSANLEGG 9

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

5. VENTILASJON 11

6. LYS 11

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

7. SOLCELLER 12

Vedlegg

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

0. INNLEDNING

0.1 Energikartleggingens formål og omfang

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

0.2 Tilgjengelig datagrunnlag og informasjon

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

0.3 Energipriser

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

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

0.4 Forutsetninger

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

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

1. ENERGIFORBRUK

1.1 Energilevering og -måling for bolig og næring

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

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

1.2 Beregnet levert energi

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

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

1.3 Beregnet varmelevering til varme, ventilasjon og varmtvann

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

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

1.4 Målt fjernvarmeforbruk

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

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

2. Bygning

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

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

2.1 Yttervegger

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

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

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

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

2.2 Vinduer

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

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

2.3 Hovedinngangsdører

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

2.4 Etasjeskiller

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

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

3. Varmeanlegg

3.1 Varmeproduksjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Estimert energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

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

3.2 Varmedistribusjon - radiatoranlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Varmeproduksjon bergvarmeanlegg

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

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

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

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

Årlig driftskostnad dekker service, overvåking og energioppfølging.

Beregnet energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

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

.

4. Varmtvannsanlegg

4.1 Varmtvannsproduksjon

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

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

4.2 Varmtvannsdistribusjon i B29

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

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

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

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

Beregnet energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

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

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

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

4.3 Varmtvannsdistribusjon i B31

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

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

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

4.4 Varmtvannsproduksjon vha varmepumper

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

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

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

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

Årlig driftskostnad dekker service, overvåking og energioppfølging.

Beregnet energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

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

5. Ventilasjon

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

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

6. Lys

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

6.1 Belysning i korridorer og trappeoppganger

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

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

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

Beregnet energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

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

6.2 Belysning i kjeller og på loft

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

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

7. Solceller

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

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

Beregnet strømproduksjon gir følgende lønnsomhet:

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

ENØK ENGINEERING AS

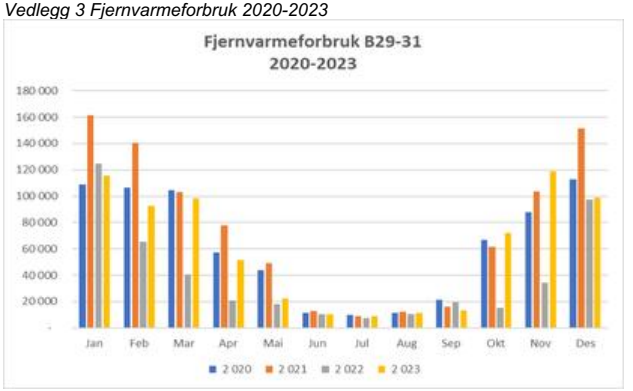
Vedlegg 1 Termografibilde av fasade mot gaten



Vedlegg 2 Termografibilde av butikkfasade

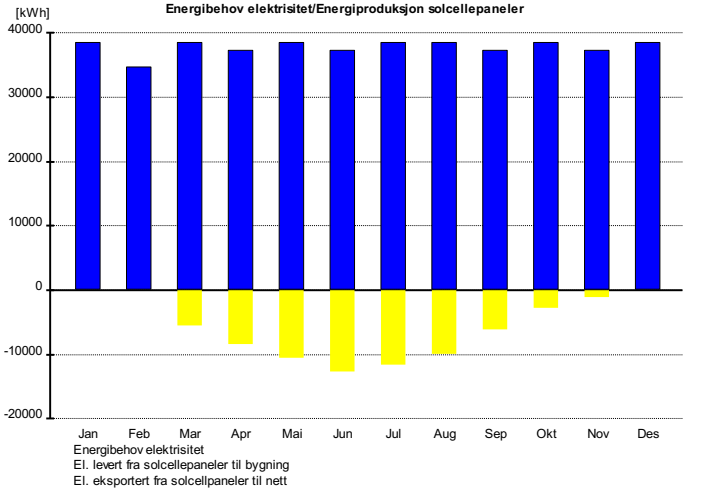


Vedlegg 3 Fjernvarmeforbruk 2020-2023



ENØK ENGINEERING AS

Vedlegg 4 Månedsoversikt over solkraftproduksjon



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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24
Selskapsnummer: 6099 **Selskapsnavn:** Bentsebrugt. 29/31 B/L

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

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

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

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Pernille Olsen.

Møtet ble åpnet av Tom Andre Hjelseth Mygland.

Konstituering

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

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

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

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

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

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

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

---

6 Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Vedtatt med flertall.

Behandling av innkomne forslag og saker

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

Saksframstilling: Se innkallingen.

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

Vedtak: Vedtatt med flertall.

---

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

Saksframstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak: Gjennomføre endringene beskrevet i forslaget.

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

---

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

Saksframstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak: Forslagsstiller sitt forslag iverksettes.

Vedtak: Forslaget falt og ble ikke vedtatt.

---

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

Saksframstilling: Se innkallingen.

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

Vedtak: Forslaget ble vedtatt med flertall.

---

11 Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Møteleder
Navn: Karin Maria Zerener/s/

Fører av protokollen
Navn: Pernille Olsen/s/

Protokollvitne 1
Navn: Ole Marius Manskow Løken/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

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

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

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

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

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

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

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

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 7.6.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSRELGER

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

sist endret på ordinær generalforsamling 18.05.2022

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

2. Støy og musikk skal ikke være sjenerende høyt. Slutt senest kl. 01.00 i helgene, og 21.00 i ukedagene. Ved spesielle anledninger skal nabovarsel henges på tavle ved inngangen i egen oppgang og tilstøtende oppganger senest 3 dager før. Alle typer arbeid som oppussing og lignende skal avsluttes senest kl. 21.00. Dersom du er plaget av støy fra naboer, ta det først opp med vedkommende før du eventuelt tar kontakt med styret.

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

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

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

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

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

8. Gårdens forsikring dekker ikke beboernes innbo og løsøre, tegn hjemforsikring!

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

10. Balkongreglement
Bruk av balkongene skal ikke være til sjenanse for naboer og omgivelser. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild på balkongene. Ved grilling skal gassgrill eller elektrisk grill benyttes.

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

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

Flaggfester skal monteres i henhold til retningslinjer gitt av styret.

Foreløpige retningslinjer for balkongduk
1. *Balkongduken skal monteres på innsiden av rekkverket.*
2. *Fargen på balkongduken skal følge retningslinjene satt av styret.*

KRAV TIL BRANNSIKKERHET I BENTSEBRUGATA 29/31

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

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

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

I 29: Det er brannslanger i korridoren. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor brannslanger er og hvordan de brukes. Styret er ansvarlig for testing og vedlikehold av slanger.

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

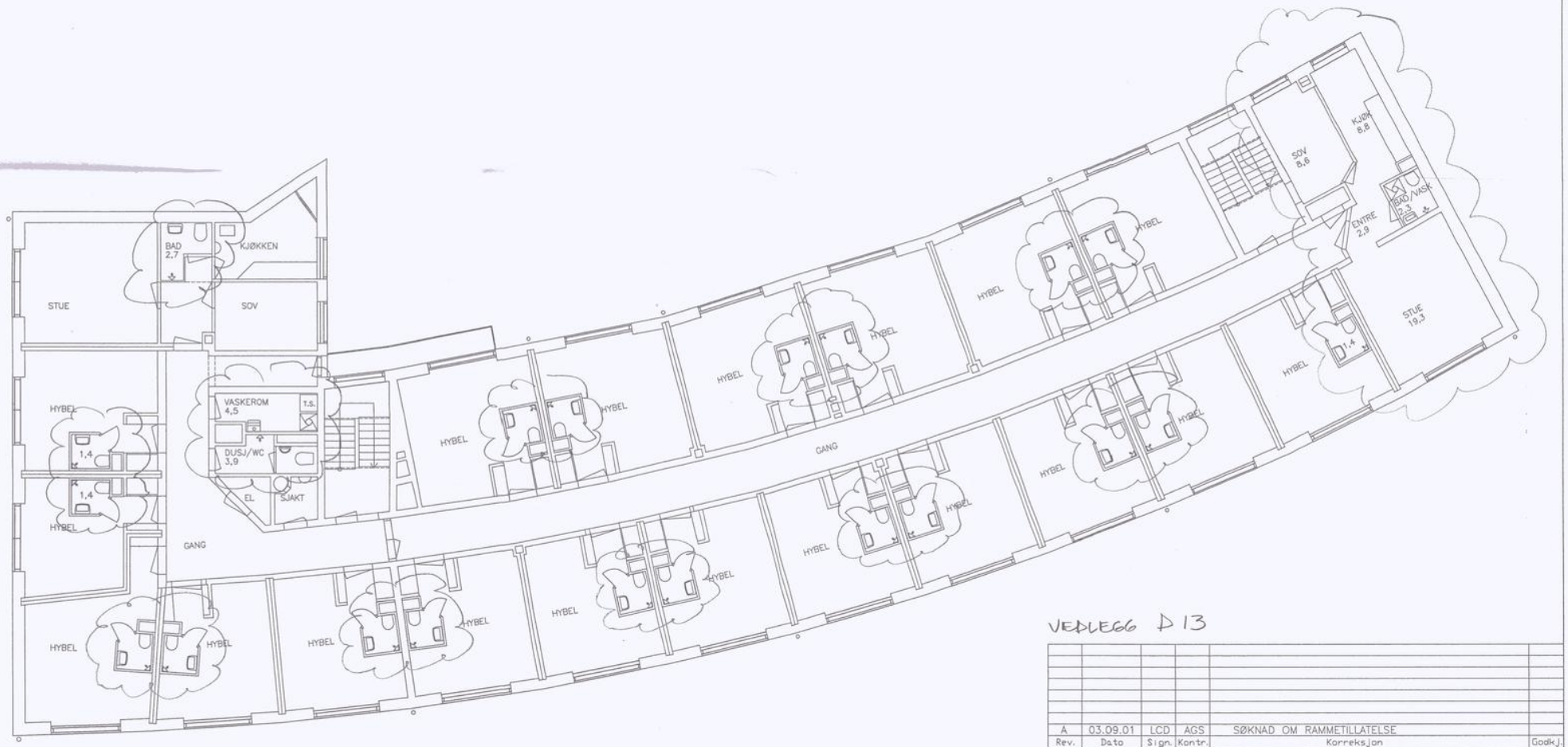
RØMNINGSVEIER: Det er viktig å ha en rømningsplan i tilfelle brann. Trapp, brannbalkonger og korridorer vil fungere som rømningsveier, i tillegg til vinduer i resp. leilighet. Dør til leilighet skal være av type B 30 (merke ved hengslene), som skal være brannsikker i 30 minutter.

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

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

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

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



VEDLEGG D 13

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

Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS
SAGVEIEN 23B
0456 OSLO
TLF: 22 38 25 52
FAX: 22 37 56 09

Borettslaget Bentsebrugaten 29/31

BENTSEBRUGATEN 29
REHABILITERING AV VÅTROM

Tegn: LCD/AGS

Sign: AGS

PLAN 5. ETG. SOM OMBYGGET

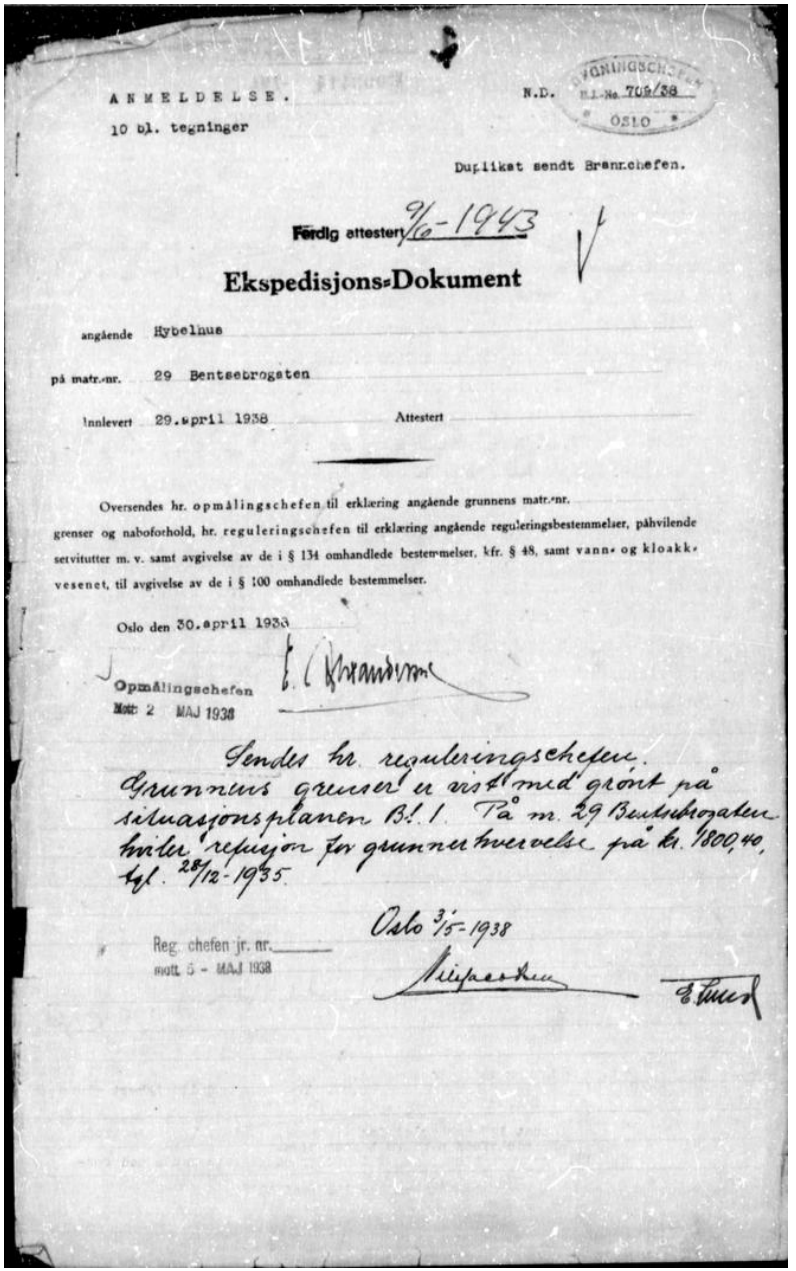
5

Fil nr.:

Prosjekt nr.: 0106

Dato:	Mål:	Tegn. nr.:	Rev:
27.08.01	1:100	0106-35	A

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.



ANMELDELSE.

10 bl. tegninger

N.D. Bl. No 709/38

Duplikat sendt Brannchefen.

Ferdig attestert 9/6-1943

Ekspedisjons-Dokument

angående Hybelhus

på matr.-nr. 29 Bentsebrogaten

Innlevert 29. april 1938 Attestert

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

Oslo den 30. april 1938

Opmålingschefen

Mott: 2 MAJ 1938

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

Oslo 3/5-1938

Reg. chefen jr. nr.

mott 5 - MAJ 1938

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AMDAHL STRØM&CAPPELEN ARKITEKTER AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 10.05.2019

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

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

Ferdigattest - Bentsebrugata 29 Og 31

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.05.2019 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

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

Dato: 24 OKT. 2005

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

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

FERDIGATTEST - BENTSEBRUGATA 29/31

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Vivi Larsen
For avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

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

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako

Dato: 10092013

Saksnr: 200109789-10

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Bentsebrugata 29 A-B

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0143/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bentsebrugata 29B 0469 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 14 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no