

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Bentsebrugata 31 D
0469 OSLO
Gnr./Bnr.: 222/15
Oslo kommune

Rapportdato: 12.05.2026
Befaringsdato: 07.05.2026
Referansenummer: 15082073

Areal

Leilighet
Bruksareal: 60 m² (BRA-i: 56 m²)

Totalt bruksareal: 60 m² (BRA-i: 56 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Magnus Slåtsveen
91732106

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.05.2026
Referansenummer	15082073
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0145
Hjemmelshaver/selger	Bent Hasse Solemdal
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Slåtsveen
Tilstede på befaringen	Bent Hasse Solemdal
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4°C
Rapportdato	12.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Bentsebrugata 31 D
Postnummer/sted	0469 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	222/15
Andelsnr.	108
Borettslag / Sameie	Bentsebrug 29/31 Borettslaget
Tomt	Eiet tomt: 1518 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1939		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1939. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Valmtak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2018). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2018). Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegg.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral) og gulvvarme på baderom.

Boligen inneholder
2. etasje: Entré, stue, kjøkken, baderom og soverom med garderobe.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Innerdører	10	
		Ventilasjon	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		1		1	
		Kjellerbod.			
2.etasje	56			56	5
	Entré, stue, kjøkken, baderom og soverom med garderobe.				Balkong.
Loftetasje		3		3	
		Loftsbod.			
SUM	56	4		60	5
	Total bruksareal: 60 m²				

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 1 m2 (BRA-e).

Utgang fra stue til balkong på 5 m2 (TBA).

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 7 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m2.

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 2,68 meter i kjøkken, entré, soverom, rom benyttet som soverom og stue. 2,29 meter baderom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 04.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt tilsynsrapport for El-tilsyn, datert 15.03.2024.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende etablering av rom benyttet som soverom, datert 05.05.2025
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremvist sjekklister og bilde dokumentasjon av baderom. Fremlagt faktura for rørlegger datert 17.05.25 Fremlagt faktura for benkeplate
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende baderom, datert 2024.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 4 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2024. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra 2024 (i følge eiers opplysninger). Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap i slett utførelse. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med belysning over servant. Dusjsone med innfellbare dører i glass. Dusjarmatur tilkoblet håndusj. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekksventil i himling. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og metall. Opplegg for vaskemaskin.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Flislagt gulv. Vegger i malte flater. Himling i malt flate. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over benkeplate. Integrerte hvitevarer: Nedfelt induksjonstopp og stekeovn. Frittstående hvitevarer: Kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin. Ventilator i overskap med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har komfyrvakt.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Overflate gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.
	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap og inspeksjonsluke på baderom. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran	
TG 2	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	TG2 gjelder: Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Til informasjon: TG2 gjelder ikke radiator i stue.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkettbord og laminat. Vegger i malte flater. Himlinger i malte flater. Slette innerdører. Skyvedørsgarderobe ved soverom. Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg	
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet på kjøkken kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig på rom benyttet som soverom grunnet manglende tilluftsventiler. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	2.etasje	
TG 1	2.etasje	På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. På entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	
TG 1	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Det ble ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra vinduer, med den begrensing dette innebærer.

Vinduer og ytterdører

Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2018). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2018).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 5 m2. Rekkverkshøyde er målt til 112 cm. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulvoverflater av synlig betong.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 15.03.2024, og har referansenummer 5384750. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

Ukjent

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja.

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

Nei.

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført entré, stue og soverom. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

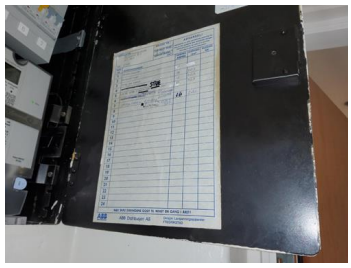
Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet manglende samssvarerklæringer på deler av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Det har blitt satt opp en vegg i soverom med skyvedør for å dele av rommet. Endringen er vurdert å være av mindre betydning da tilstøtende avdelt rom er innredet med skyvedørsgarderobe. Rommet er derfor vurdert som en tilhørende garderobe til soverommet.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

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

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

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

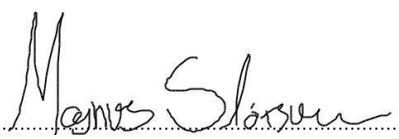
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)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

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

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91732106

Egenerklæring

Bentsebrugata 31 D, 0469 OSLO

04 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bentsebrugata 31 D	Bentsebrugata 31 D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

13 måneder.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93204371

Informasjon om selger

Selger

Solemdal, Bent Hasse

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Badet ble totalrenovert i 2024 av tidligere eier.. Vi fikk montert nytt speilskap mai 2025. Skapet ble kjøpt på Ringside, og Pluggen Elektro monterte skapet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Skedsmo Tømrer & Betongentrepenør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Balkongprosjekt som omfattet etablering av balkonger på 141 av leilighetene / Utskifting av vinduer i alle leiligheter / Utskifting av vinduer i alle oppganger, utført i regi av Borettslaget.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AMDAHL STRØM&CAPPELEN ARKITEKTER AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Innmat i sikringsskap byttet av forrige eier i 2024. Elvia foretok en stikkprøvekontroll på leilighetens el-anlegg i mars 2024. Ingen avvik ble funnet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nye Arkel Romerike

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasjeproblematikk på soilrør som går gjennom badet, reparert av borettslaget pr. januar 2025

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble byttet kjøkkenbenk i 2025. I den forbindelse ble det også byttet vask og blandebatteri.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ikea/ Montera/ El. og rørservice

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble oppdaget skjeggkre i leiligheten i april 2025. Saken ble meldt til Vis Forsikring.. En skadedyrsbekjemper fra Pelias la ut feller i hele leiligheten.
Det har ikke vært observert skjeggkre her siden juni 2025.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2025

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det ble satt opp en skillevegg på soverommet med skyvedør i mai 2025.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

DeLilla

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Man kan noen ganger høre noe lyd fra Tiffanys og fra veien utenfor.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13446443

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Bent Hasse Solemdal	**2026-05-04**

Identification

Bent Hasse Solemdal

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bent Hasse Solemdal	04/05-2026 10:35:44	BankID OIDC High

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

Deres ref.: 19260145 . Vår ref.: 6099-1-3204 Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bentsebrugt. 29/31 B/L
Organisasjonsnr:	953105667
Andelseier:	Solemdal, Bent Hasse
Medeier:	Andersen, Charlotte Marie Francoise
Leilighetsnummer:	3204
Adresse:	Bentsebrugata 31 D, 0469 OSLO
Andelsnummer:	108
Gnr.	222
Bnr.	15
Borettsinnskudd:	Kr. 31 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11452525
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	7 398 379,00
Innfrielsesdato:	01.04.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927028543
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,05%
Restsaldo	13 982 811,00
Innfrielsesdato:	30.08.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927080006
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	1 671 048,00
Innfrielsesdato:	30.09.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927114024
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,30%
Restsaldo	13 716 257,00
Innfrielsesdato:	30.10.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 652,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Baderomslånet	609,00	
Felleskostnader	3 328,78	
Balkonglånet	520,52	
Dugnad	30,00	
Bredbånd	164,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	516,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 980,-
Annen formue:	18 175,-
Gjeld:	346 715,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11452525
Restsaldo:	80 173,67
Kapitalkostnader:	970,26
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927028543
Restsaldo:	94 253,67
Kapitalkostnader:	435,49
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927080006
Restsaldo:	18 106,11
Kapitalkostnader:	86,52
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927114024
Restsaldo:	148 599,96
Kapitalkostnader:	704,66
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 341 133,45,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 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 framgansmaŧe og skattemessig konsekvenser ved salg av fellesarealer med eksempel beregning(5088725.1).pdf

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

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

Sak 8

Bytte av brannvarslingsanlegg i 29 A og B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Vedtas i samsvar med saksfremlegget

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

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

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

Styrets arbeid 2024 / 2025

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

Varamedlem: Ingar Jakob Feiring
Valgkomiteen: Ådne Feiring

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

Det har i perioden blitt avholdt 9 styremøter hvor det har blitt ført protokoll.
Styremøtene har både blitt gjennomført digitalt og ved fysiske møter.
I tillegg har styret gjennomført møter med leietakere av næringslokaler, leverandører og en lang rekke befaringer gjennom året.

Felleskostander

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

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

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

1 - Reduksjon med virkning fra 1. Juli 2025 -

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

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

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

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

2 - Reduksjon med virkning fra 1. Februar 2025

Reduksjon i felleskostnadene fra 1.februar

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

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

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

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

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

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

Følgende endringer i husleien vil bli gjennomført:

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

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

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

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

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

Forvaltning av næringslokalene

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

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

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

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

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

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

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

Større vedlikehold

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

Fornyelse av varmepumper og Energieffektiviseringtiltak

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

Følgende arbeider har blitt gjennomført:

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

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

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

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

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

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

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

**Med forbehold om feil*

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

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

Bedre brannsikkerhet i 31

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

Mindre vedlikehold

I løpet av styreperioden er følgende mindre vedlikehold gjennomført:

- Brannslukkere i fellesarealene ble byttet i desember 2024

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

Drifts- og vedleikholdsavtaler

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

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

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

Securitas leverer bomiljøtjenester.

Pelias Gjør forebyggende tiltak knyttet til sakdedyr

Energima Etterser og gjør service på bygget sitt ventilasjonsanlegg.

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

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

Enøk Total: Serviceavtale på bergvarmeanlegget.

Brannsikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

Andelshavers vedlikeholdsplikt

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

Dugnad

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

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

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

Hensetting av avfall i gang, kjeller og bakgård

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

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

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

Beboerhenvendelser og kommunikasjon

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

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

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

Bomiljø

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

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

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

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

Oppfølging av arbeidet med ny hovedvannforsyning i Oslo

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 08.05.2025
Styret i Borettslaget Bentsebrugt 29/31

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

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bentsebrugt 29/31 Borettslaget

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bentsebrugt 29/31 Borettslaget.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av

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

Vedlegg 3 28 av 74 Revisorberetning 6099 Bentsebrugt, 29.31 B.L.pdf

sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Andre forhold

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

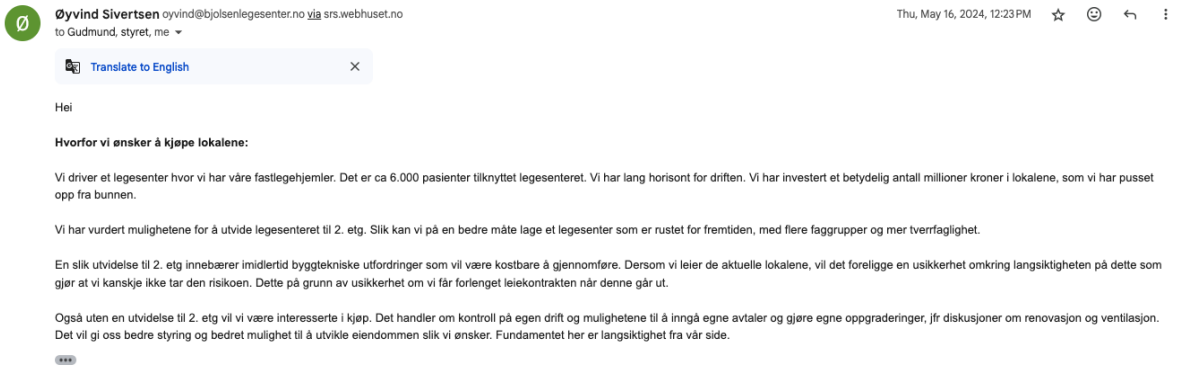
BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Vedlegg 3 27 av 74 Revisorberetning 6099 Bentsebrugt, 29.31 B.L.pdf

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



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

Thu, May 16, 2024, 12:23 PM

Translate to English

Hei

Hvorfor vi ønsker å kjøpe lokalene:

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

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

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

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

N O T A T

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

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

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

FRAMGANGSMÅTE OG SKATTEMESSIGE SIDER VED SALG AV NÆRINGSLOKALE I BORETTSLAGET

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

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

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

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

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

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

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

1.2 Kort oppsummering

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

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

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

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

2. FRAMGANGSMÅTE FRAM MOT ET MULIG SALG

2.1 Seksjonering

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Framgangsmåte for beslutning om salg

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Bistand ved forhandlinger

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

3. SKATT VED SALG AV AREALER I BORETTSLAGET

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

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

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

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

Summen av følgende inntekter:

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

og med fradrag for summen av følgende kostnader:

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

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

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

3.2 Fastsettelse av skattepliktig gevinst ved salg av Næringslokalet

3.2.1 Hva er skattepliktig gevinst

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

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

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

3.2.2 Nærmere om skattemessig inngangsverdi for Næringslokalet

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

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

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

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

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

3.2.3 Eksempel på gevinstberegning og skattebelastning

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

3.3 Fordeling av det skattepliktige beløp til beskatning hos andelshaverne

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

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

3.4 Borettslaget kan dekke skatteregningen for andelshaverne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SKATT ØST OSLO
POSTBOKS 9200 GRØNLAND
0134 OSLO

6099 Oslo den 17.10.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skatteetaten

Vår dato	Din/Deres dato	Saksbehandler
05.11.2024		Unni Merete Hoem
800 80 000	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 TILSTANDSVURDERING

Brannteknisk rapport
Redegjørelse for kravene til brannsikkerhetsnivå

Brannteknisk tilstandsvurdering

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



Org.nr. 927 380 641
Tollbugata 08, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

1. Sammendrag og konklusjoner

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

Eksisterende bygninger er eldre, og det forutsettes at det branntekniske 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 -

OSLO BRANNKONSULT AS
Org.nr. 927 380 641
Adamstuen 374 Adamstuebrugata 29 & 31, Oslo - Tollbugata 28, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

3. Prosjekteringsforutsetninger

Oslo Brannkonsult AS er engasjert for å utføre en branntekniske 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
Branntekniske rådgiver	Oslo Brannkonsult AS
Bruk/virksomhet	Bolig/næringslokale
Bygningenes bruttoareal per etasje (Bentsebrugata 29)	789m^2 BTA
Bygningenes bruttoareal per etasje (Bentsebrugata 31)	809m^2 BTA
Antall tellende etasjer	6 for begge bygg
Bygningsbrannklasse (bolig)	1
Bygningsbrannklasse (salgslokaler)	1
Dokumentasjonsform	Preakseptert
Spesifikk brannenergi	50-400 MJ/m^2
Plassering i forhold til annen bebyggelse	Mindre enn 8 meter
Brannvesenets innsatstid	Mindre enn 10 minutter
Lokale rammebetingelser	Nei
Tilleggskrav fra tiltakshaver	Nei
Særskilt brannobjekt	Nei
Brannfarlig vare	Nei
Eksplosjonsfare	Nei

4. Definisjoner brukt i rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Sprinkleranlegg**
  Stasjonært slokkingsanlegg.

- **Trapperom**

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

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

5. Sikkerhet ved brann

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn

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

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

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

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

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

Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen

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

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

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

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

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

6. Etasjeantall

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

Antall måleverdige plan som medregnes i etasjeantallet er som følger:

Bentsebrugata 29:

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

⇒ Etasjeantallet settes til 6 tellende etasjer.

Bentsebrugata 31:

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

⇒ Etasjeantallet settes til 6 tellende etasjer.

7. Bygningsbrannklasse – BF85

Bolig – bygningsbrannklasse

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

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

Salgslokalers bygningsbrannklasse

Salgslokalers bygningsbrannklasse (BF85, 35:1)			
Antall etasjer	Største bruttoareal uten oppdeling med brannvegg		Bygningsbrannklasse
	Egen bygning	Bygning som også brukes for annet formål	
1	Ingen krav til oppdeling[1)]	300 m^2	3
1	Ingen krav til oppdeling[1)]	1800 m^2	3
2	1800 m^2	600 m^2	1
over 2	1800 m^2	1800 m^2	
[1)] Birom skal skilles fra salgslokale med brannvegg når de arealer som er åpne for publikum overstiger 1800 m^2			

⇒ Byggene plasseres i bygningsbrannklasse 1 for salgslokaler.

8. Sikkerhet ved eksplosjon

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

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

⇒ Forutsatt bruk av bygningen medfører ikke fare for eksplosjon.

9. Avstand mellom bygninger.

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

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

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

OSLO BRANNKONSULT AS
Org.nr. 927 380 641
54 Akershusstrandgata 29 & 31, Oslo - redigert 08.05.23 - komprimert.pdf
Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

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.

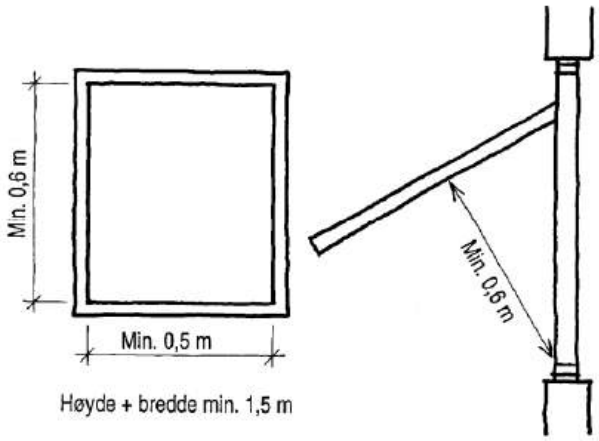
For et salgslokale på en etasje med mindre enn 150 m^2 bruttoareal og med utgang direkte til det fri, er det tilstrekkelig med en rømningsvei. Avstand fra et hvilket som helst sted i et salgslokale til nærmeste rømningsvei skal være høyst 30m. Avstanden måles langs en planlagt rømningsrute.

⇒ 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:

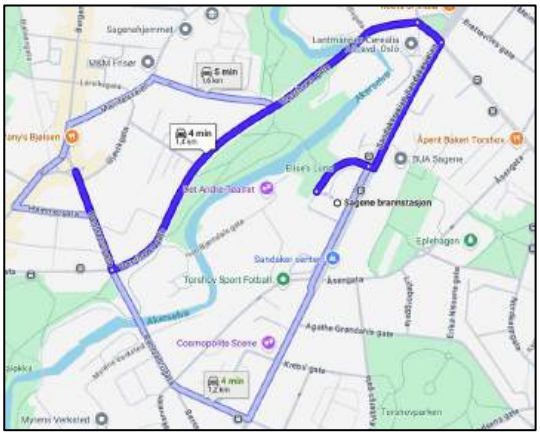
- formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett.
- pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver.
- skum- eller vannapparat på minst 9 liter.
- skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.
- eller annet manuelt slokkeutstyr 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.

Org.nr. 927 380 641
Tollbugata 08B 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

17. Konklusjon – utbedringer som må utføres

Tilstandsgrad

Tilstandsgradene (TG) er et utrykk for byggverkets tilstand i forhold til referansenivået.

Tilstands -grad	Tilstand ift. referansenivå	Betydning	Tidsplan for utbedring
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Løsningen tilfredsstiller FOB § 8. Ingen tiltak nødvendig, men anbefalt.	Ikke krav om utbedring, men anbefalt.
TG 1	Mindre avvik	Avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig for referansenivået. Liten betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygget ble oppsatt eller gitt som dispensasjon fra bygningsmyndighetene.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 2-5 år.
TG 2	Vesentlige avvik	Vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Mangler på vesentlig dokumentasjon eller feil utførelse / vedlikehold.	Krav til utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
TG 3	Stort eller alvorlig avvik	Byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt, eller behov for strakstiltak. Fare for liv og helse og behov for strakstiltak.	Krav til utbedring. Må utbedres straks.
TGIU	Ikke undersøkt	Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse. Mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for dypere undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.	Bør undersøkes nærmere.

Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

Følgende må gjøres for å få bygningen til å tilfredsstille funksjonskravene angitt i Byggeforskrift av Byggeforskrift 1985:

Avvik	Registrerte avvik	Tiltak	TG
1	Det er ikke montert ledelys i rømningsveier i fellesarealer tilhørende boligdel i byggene	Det monteres ledelys i rømningsveier i fellesarealer tilhørende boenhetene i Bentsebrugata 29 og 31	TG 2
2	Enkelte markeringskilt er eldre og har passert sin levetid.	Montere nye etterlysende markeringsskilt der det er behov.	TG 2
3	Skille mellom kjeller og trapperom er ikke tilfredsstillende.	Det branntettes rundt dørkarmene.	TG 2
4	Skille mellom loft og trapperom er ikke tilfredsstillende.	Det branntettes rundt dørkarmene.	TG 2
5	Skille mellom bodene og korridorene er ikke tilfredsstillende.	Det branntettes rundt dørkarmene.	TG 3
6	Skillevegg mellom loft og teknisk rom er ikke tilstrekkelig tettet og fuget.	Tilslutninger tettes og fuges med brannfugemasse.	TG 2
7	Enkelte gjennomføringer i byggene er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften.	Rør og kabelgjennomføringer tettes på en forskriftsmessig måte	TG 3
8	Brannalarmanlegg i Bentsebrugata 29 har passert teknisk levetid.	Oppgraderes, samt at det suppleres med detektorer i rom hvor dette mangler.	TG 3

18. Utbedring – forslag til fremdrift

Funn oppsummert i kapittel 17 bør utføres så raskt som mulig. Enkelte av tiltakene er relativt kostbare, så det vil nok være ønskelig å fordele tiltakene litt utover i tid. Tiltakene er gitt et anbefalt gjennomføringstidspunkt, denne er gitt med bakgrunn i tilstandsgrad, konsekvensgrad og kompleksiteten av tiltaket.

Under er forslag til fremdriftsplan:

2025

- Det branntettes rundt dørkarmene på dører mellom kjeller og trapperom.
- Det branntettes rundt dørkarmene på dører mellom loft og trapperom.
- Det branntettes rundt dørkarmene på dører mellom boder og korridorer.
- Skillevegg mellom teknisk rom og loft utbedre – tilslutninger tettes.
- Gjennomføringer i byggene tettes på en forskriftsmessig måte.
- Brannalarmanlegg i Bentsebrugata 29 oppgraderes til kategori 1, oppgradering til kategori anbefales på det sterkeste.

2026

- Det monteres ledelys i rømningsveier i fellesarealer tilhørende boenhetene i Bentsebrugata 29 og 31.
- Montere nye etterlysende markeringsskilt der det er behov.

Rapport slutt

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
Selskapsnummer: 6099 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

Organisasjonsnummer: 953105667
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Sagene Samfunnshus - Kristiansands gate 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styremedlem Sebastian Strand fungere som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Sebastian Strand er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Forretningfører fører protokoll. Protokollvitner finner vi blant møtedeltagerne.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Forretingsfører Pernille Olsen foreslått. Som protokollvitne ble Ingvild Vadla Sørensen foreslått i møtet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000,-

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

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

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

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

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

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

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

Fordelene ved et salg er:

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

2. Borettslaget får lavere finanskostnader.

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

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

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

Forslag til vedtak (utarbeidet av Ræder):

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

Styrets fullmakt og mandat omfatter at styret igangsetter prosess med å få et bindende bud til markedsmessige vilkår fra Bjølsen Legesenter på lokalene de leier og tilknyttede lokaler (fellesarealer i kontordelen og de øvrige næringsarealene i Bentsebrugata 29 A i). Styret skal forhandle frem et avtaleutkast som også regulerer andre vesentlige økonomiske forhold som eierbrøk, bestemmelser om felleskostnader, drift av felles tekniske anlegg og bestemmelser for dekning av fremtidig bygningsmessig vedlikehold og investeringer, slik at den totale økonomiske implikasjonen av gjennomføring av avtale om salg, kan presenteres for generalforsamlingen. Avtalen skal godkjennes av generalforsamlingen, som fatter endelig vedtak om salg.

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

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

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

Styrets innstilling
Vedtas i samsvar med saksfremlegget.

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

ekstraordinære generalforsamlingen skal være av en slik art at man der kan vedta et salg om det er flertall for dette blant andelshaverne. Det er krav til 2/3 flertall på generalforsamlingen.

✓ **Vedtatt. Man gikk til avstemming som ga 19 stemmer for, 4 stemmer imot, og 0 blanke stemmer.**

8. Bytte av brannvarslingsanlegg i 29 A og B

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

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

Styret har hatt dialog med to ulike leverandører og etterspurt hva slags løsning de anbefaler og et estimat på hva en slik løsning vil koste. På bakgrunn av anbefalingene i den 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.

✓ **Vedtatt. Man gikk til avstemming som ga 1 stemme imot, 1 blanke stemme, og det var 21 andelseier som stemte for forslaget.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Andre Hjelseth Mygland

Følgende stilte til valg:
Tom Andre Hjelseth Mygland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mamie Ceesay
Johanne Kristensen Sandvik
Sebastian Mork Strand

Følgende stilte til valg:
Mamie Ceesay
Johanne Kristensen Sandvik
Sebastian Mork Strand

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mathias Esmark Tollefsen

Følgende stilte til valg:
Mathias Esmark Tollefsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingar Jakob Feiring

Følgende stilte til valg:
Ingar Jakob Feiring

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Frida Sjuve Johansen
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Frida Sjuve Johansen
Ingen ble valgt

Møtet ble hevet kl.: 19:50. Protokollen signeres av
Møteleder: Sebastian Strand/s/
Fører av protokollen: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Ingvild Vadla Sørensen/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Tom Andre Hjelseth Mygland	2025-2026
Styremedlem	Mamie Ceesay	2025-2027
Styremedlem	Johanne Kristensen Sandvik	2025-2027
Styremedlem	Mathias Esmark Tollefsen	2025-2026
Styremedlem	Sebastian Strand	2025-2027
Varamedlem	Ingar Jakob Feiring	2025-2026

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.

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

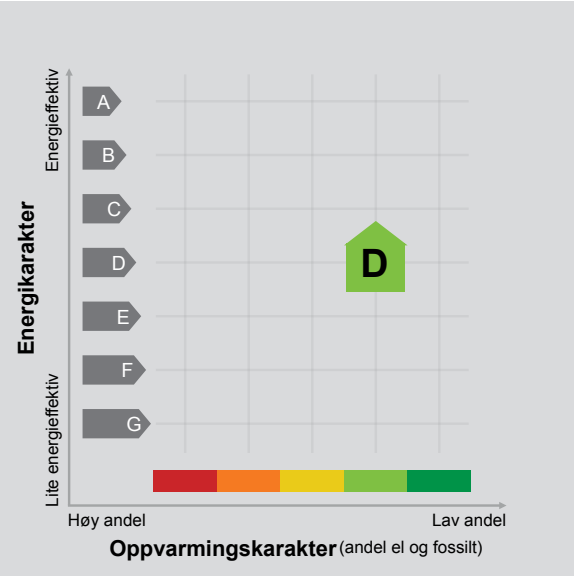
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0469
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80546084
Merkenummer	Energiattest-2025-207960
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bentsebrugata 31D	80546084	H0203	0	0	108
Bentsebrugata 31D	80546084	H0303	0	0	120
Bentsebrugata 31D	80546084	H0403	0	0	132

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	6 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	54 m²
Totalt BRA	54 m²
Oppvarmet luftvolum	130 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	67,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	87,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	156,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 460 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	175,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 380 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	175,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 460 kWh/år

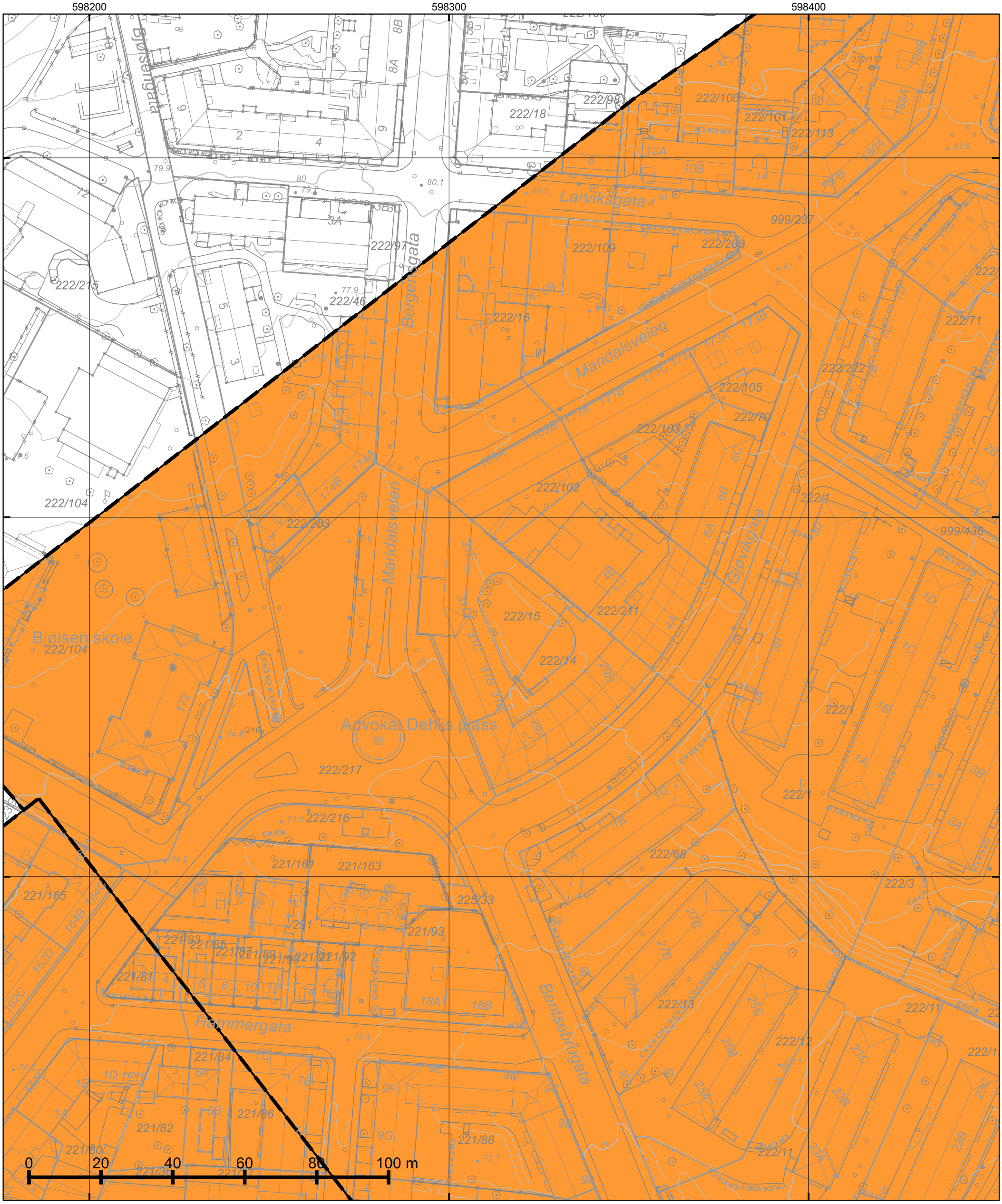
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 187 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 274 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 460 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	43,0 %



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157700/ 86532620
Adresse: Bentsebrugata 31
Gnr/Bnr: 222/15
Deres ref.:
Kommentar:

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

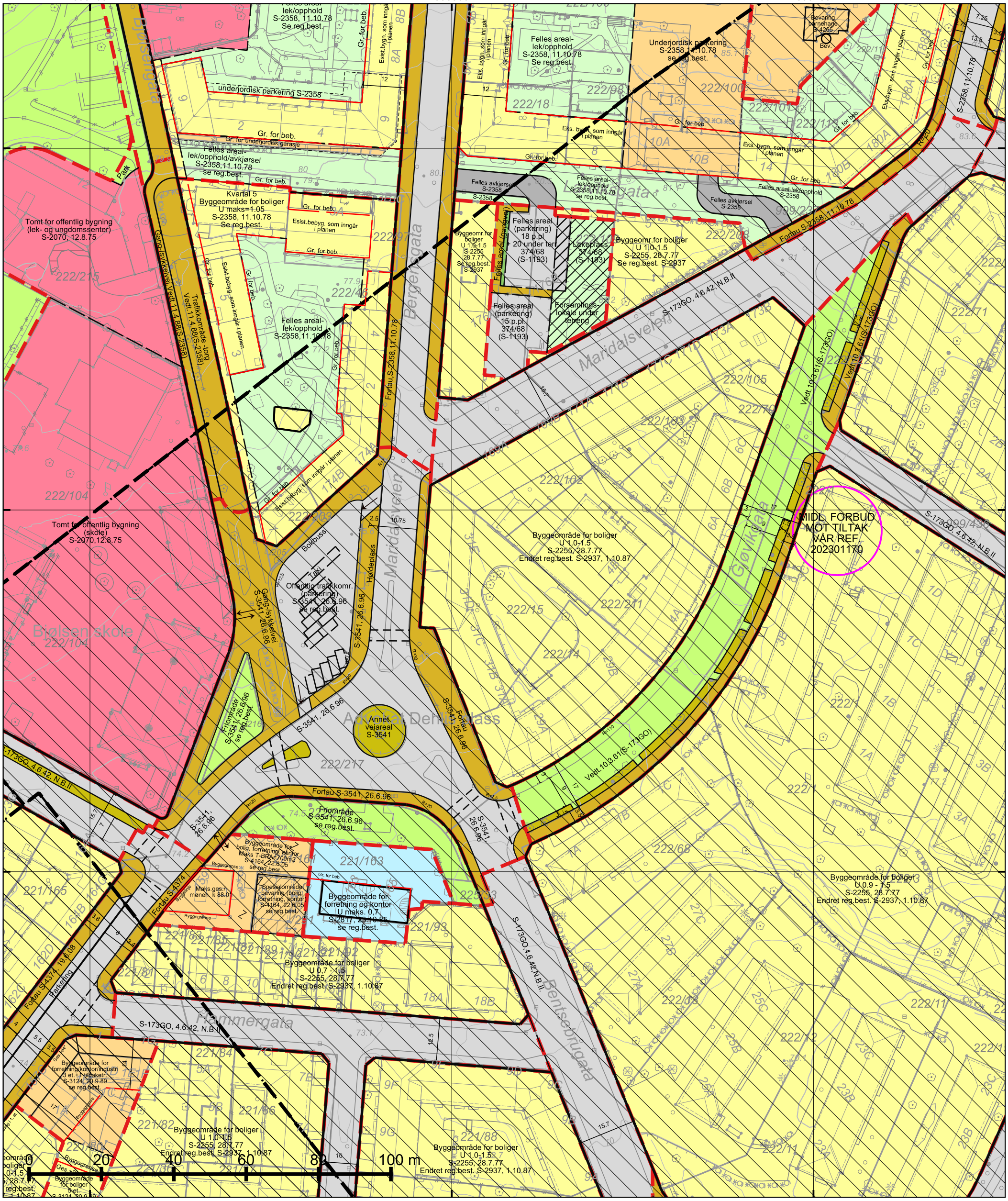
Se tegnforklaring på eget ark

598200 598300 598400

6646100 6646100

6646000 6646000

6645900 6645900



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157700/ 86532620
Adresse: Bentsebrugata 31
Gnr/Bnr: 222/15
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

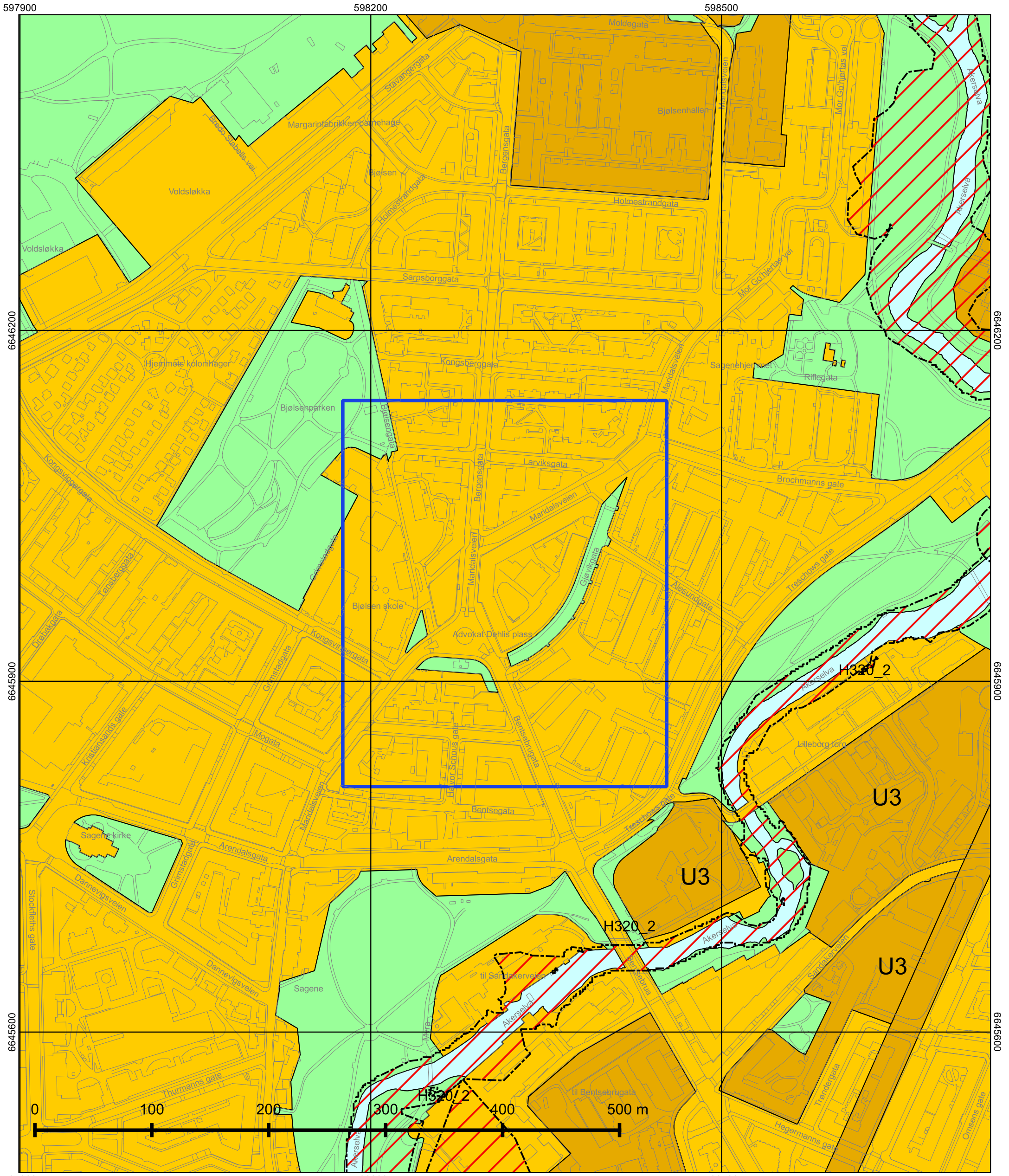
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

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

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157700/86532620
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
BENTSEBRUGATA 31D

Dato: 11.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532620
9198788

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 15

Vi viser til bestilling av 20260511 for BENTSEBRUGATA 31D.

GNR. 222 BNR. 15

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.04.1939.

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

1519 m²

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

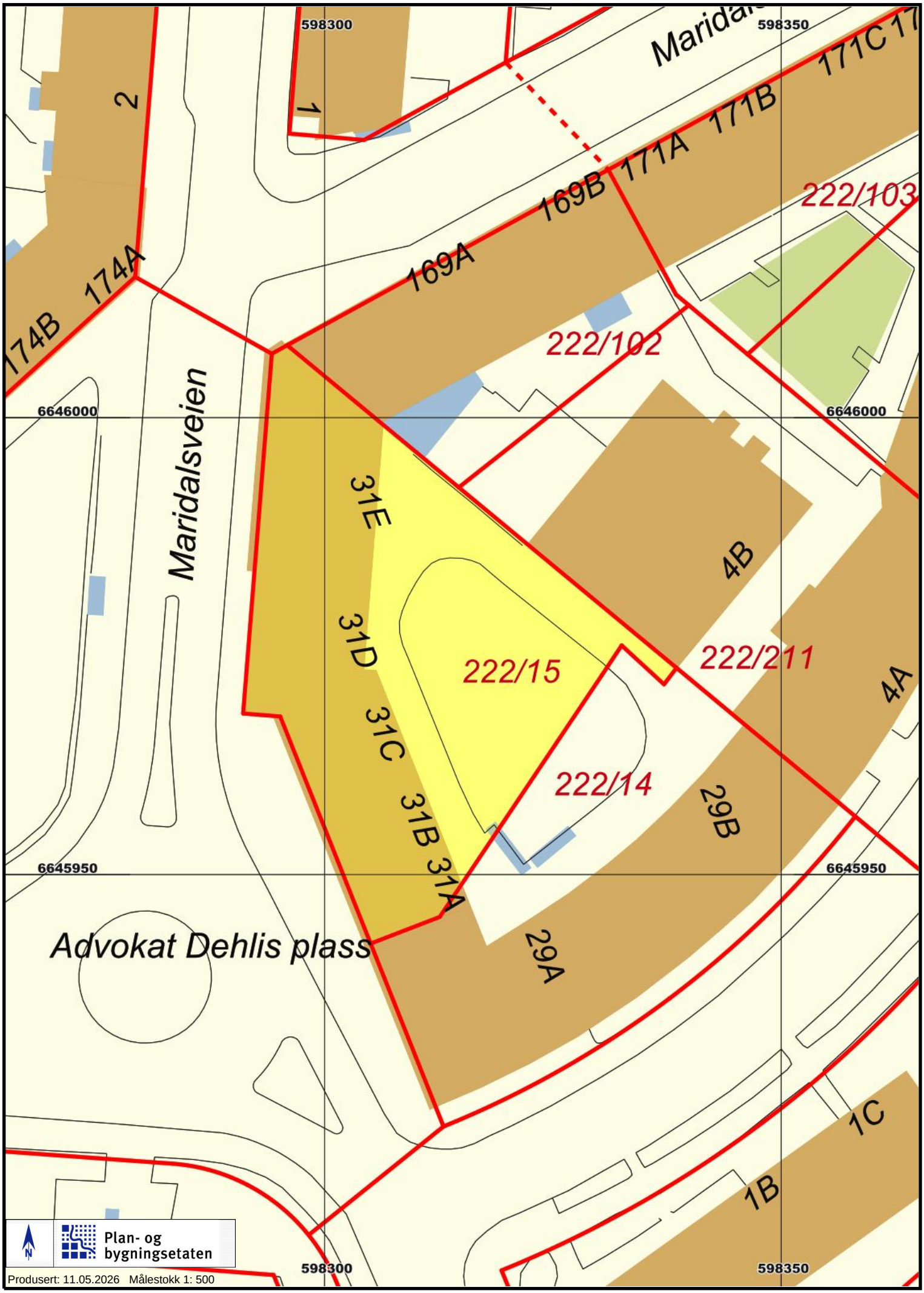
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


598300
598350
Maridalsveien
2
1
174B
174A
169A
169B
171A
171B
171C
222/103
222/102
6646000
6646000
31E
31D
31C
31B
31A
222/15
4B
222/211
4A
222/14
29B
29A
6645950
6645950
Advokat Dehlis plass
1C
1B
598300
598350
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 11.05.2026 Målestokk 1: 500

Bentsebrugata 31D

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 133 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Nydalen Linje 4, 5	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	2 min 0.1 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

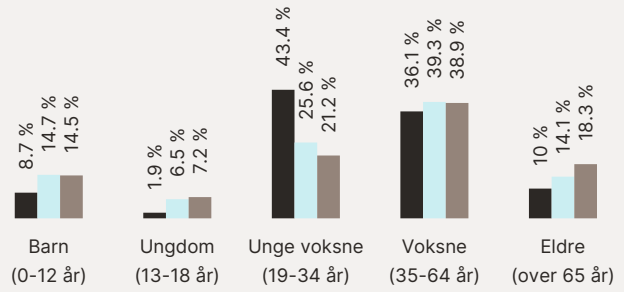
Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bjølsenparken barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.2 km
Kongsberggata barnehage (1-5 år) 47 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Joker Maridalsveien Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Joker Bjølsen Søndagsåpent	2 min 0.2 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

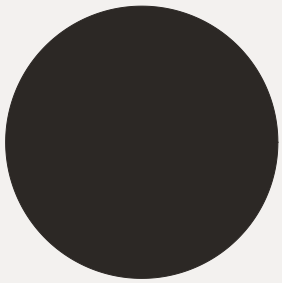
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Bjølsen skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.1 km
Bjølsenparken basketbane Ballspill	4 min 0.3 km
SATS Sagene	7 min
Myrens Sportssenter	7 min

Boligmasse



100% blokk

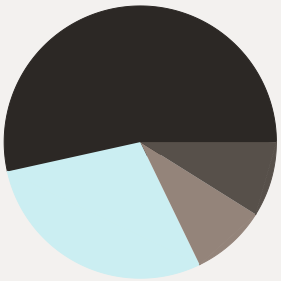
«Bjølsen er en flott område i utvikling, mange hyggelige cafeer og mennesker. Mange freshe bygninger, mange gode turmuligheter, variert tilbud med div. forretninger»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

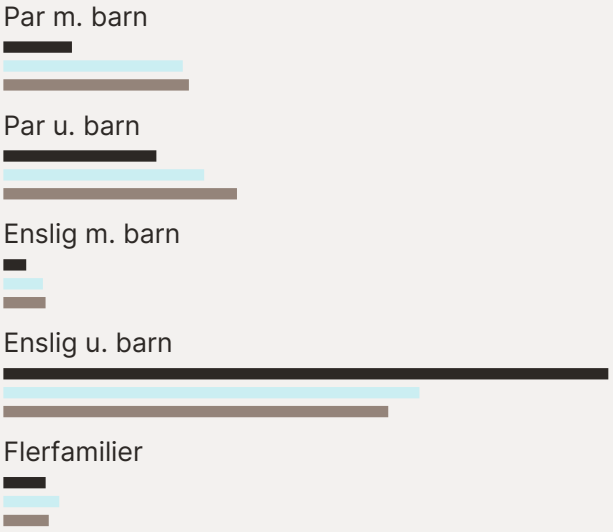
Sandaker Senter	11 min
Apotek 1 Sagene	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



54% i barnehagealder
29% 6-12 år
9% 13-15 år
9% 16-18 år

Familiesammensetning

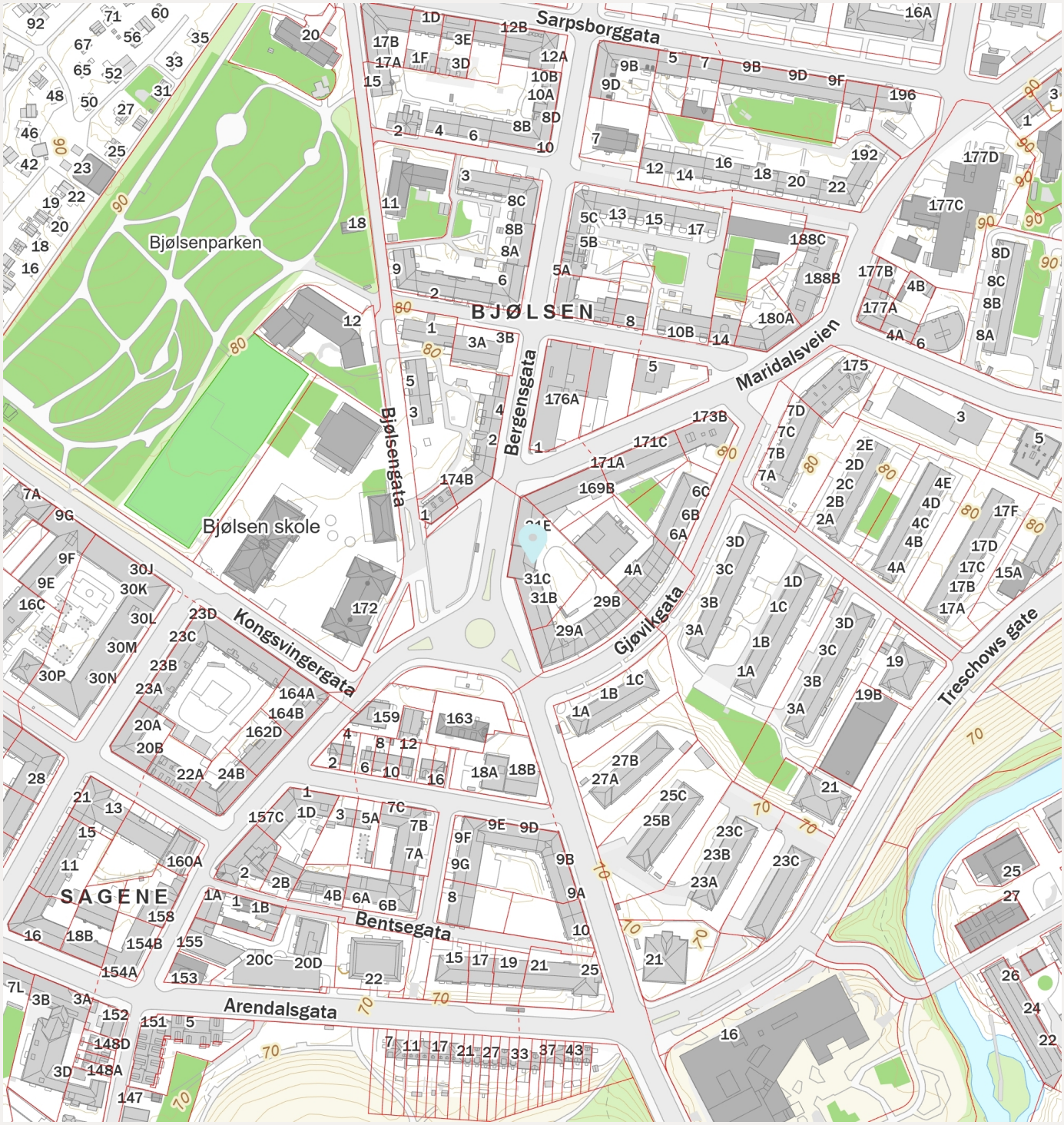


Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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