

Æ

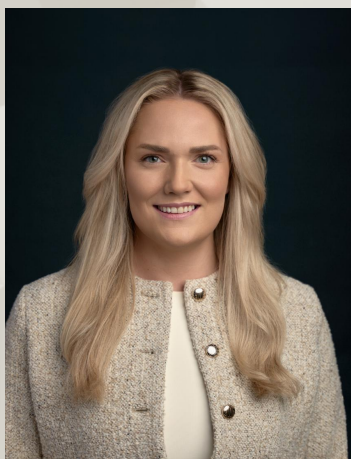
Bentsebrugata 29A

0469 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	72
Kort om oss	175

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Bentsebrugata 29A, 0469 OSLO, Etasje: 3

MATRIKKE

Andelsnr. 55 Orgnr. 953105667 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 25 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 22 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

AREAL

Primærrom: 22 kvm, Bruksareal: 25 kvm, BRA-i: 22 kvm , BRA-e: 3 kvm , TBA: 3 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEÅR

1939

TOMT

Eiet tomt 1335 kvm

PRISANTYDNING

3 200 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anders Jørgen Bryhn Takstdato: 21.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 211 000,- pr. 01.05.24
Andel fellesformue kr. 0,- pr. 01.05.24

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 200 000,- (Prisantydning)
kr 211 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 411 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 000,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 412 000,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 420 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 296,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Oppvarming, varmtvann, internett (fiber), trappevask, vaktmestertjenester, fellesvaskeri, betjening andel fellesgjeld, dugnad, bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Hanna Kristie Bakke-Jensen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til denne fine leiligheten!

Dette er en lys og delikat leilighet som ligger skjermet og tilbaketrukket i grønne omgivelser på Sagene og Bjølsen. Leiligheten vender i sin helhet mot den rolige bakgården og det er utgang til en luftig balkong som er perfekt for solfylte sommerdager. Her får du en arealeffektiv planløsning med god takhøyde og plass til alt du trenger. Leiligheten har blitt omfattende oppusset og påkostet de senere år. Det er nærhet til grønne parker, yrende byliv, kafeer og koselige småbutikker.

- Deilig balkong mot bakgård
- Innholdsrikt kjøkken fra 2020
- Malte overflater og flott enstavs parkett fra 2019
- Oppvarming, varmtvann og internett inkl.
- Sykkelparkering i kjeller og i lukket bakgård
- Veldrevet borettslag
- Gjennomført el-kontroll i 2024
- Godt kollektivtilbud

PARKERING

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover

det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 950 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 2 975 kroner for ett år
- El-bil : 2 000 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

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

Beliggenhet

BELIGGENHET

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har en alt innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange!

Restauranter som Sagene Lunsjbar, Sagene Samfunnshus og Mat og Mer har alle sin egen unike atmosfære. I tillegg finner du flere kaffebarer og andre små utsalgssteder. Sentralt i Arendalsgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget blir flittig brukt av beboere i nrområdet og er absolutt verdt et besøk.

Sagene har også fått et unikt og hyggelig møtested, Mysterud Bar. Valget av navnet på baren er langt fra tilfeldig, da lokalene i en årrekke har vært en særpreget jernvarebutikk drevet av tre generasjoner ved samme navn. Drømmen om en lokal bar i nærmiljøet ble realisert av fem lokale Sagene-gutter, som selv handlet kruttapper, cowboy- og indianerfigurer på Mysterud da de var små. Baren har et godt utvalg av lokale øltyper fra Oslo-bryggeriene, i tillegg til ulike viner og klassiske cocktails på drinklisten.

En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid.

Av treningstilbud finner du SATS på Sagene og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter.

BEBYGGELSE

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

TOMT

Eiet tomt, 1335 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE-visningsskilt under oppsatt visningstidspunkt.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

God offentlig kommunikasjon med buss nr. 20 (Galgeberg/Skøyen), 37 (Nydalen/Helsfyr), 54 (Kjelsås stasjon/Kvænerbyen) eller 34 (Ekeberg/Tåsen). Fra Sandaker/Torshov går det trikk, samt T-bane fra Nydalen eller Storo Stasjon.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten oppleves svært romslig og luftig. Den inneholder entré, stue/kjøkken med sovealkove og bad. Den vender i sin helhet mot en skjermet, rolig og grønn bakgård og er sval på sommeren, men lun og god på vinteren. Det er mye oppbevaringsplass i gang, over seng og på kjøkken.

Standarden er gjennomgående pen og velholdt og leiligheten har blitt omfattende oppusset og påkostet de senere år. Under informeres det om kjente oppgraderinger og renoveringer som er gjennomført i leiligheten.

2024: I januar ble det montert nytt servantskap med oppbevaring på badet. I mai ble det gjennomført el-kontroll og utbedret mindre avvik i etterkant. Taket ble malt.

2021: Flere overflater malt.

2020: Nytt, innholdsrikt kjøkken montert.

2019: Flott enstavs parkett lagt i alle rom (unntatt bad). Overflater malt i moderne fargetoner. Montert balkong, nye vinduer og radiator.

2002-2003: Rehabilitering av alle bad i Bentsebrugata 29.

BYGGEMÅTE

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere teknisk beskrivelse av eiendommen.

PRIMÆRROM

Primærrom: 22 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré, stue/kjøkken med sovealkove og bad.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 25 kvm

BODER

Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 3,3 m² for god lagringsplass.

Standard

STANDARD

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Dvs. det er ukjent for takstmann hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle. Det er sprekk i toalettskål og plastsete.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Toalettskål anbefales å utskifte pga. dagens sprekk.

Kjøkken > 3.etasje, leilighet > Kjøkken (åpen løsning) > Avtrekk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er avvik: Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Konsekvens/tiltak:

Tiltak: Det anbefales montering av lekkasjestopper innenfor rørsjakten.

TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

Det er avvik: Noen skruerhull. Sprekk i én veggflis.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Sprekk i gulvflis observert.

Det mangler silikonfuge langs dørterskel. Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vær klar over baderommets alder mht.

levetidsbetraktninger.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ekspedisjonsdokument på eiendommen, datert 09.06.1943 på Bentsebrugata 29. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.

Det foreligger også ferdigattest på oppføring av balkonger datert 10.05.2019.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det ble derfor gjennomført el-kontroll av leilighetens elektriske anlegg i mai 2024. Mindre avvik er i etterkant utbedret av fagfolk og dokumentasjon foreligger.

Strømforbruk

Selger opplyser at fjorårets strømforbruk var ca. 2.500 kWh. Vi gjør oppmerksom på at strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

OPPVARMING

Det er oppvarming via radiator. Både oppvarming (fjernvarme) og varmtvann er inkludert i månedlige fellesutgifter. Det er lune varmekabler i badegulvet.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Lys grønn - Energikarakter D

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er innført eiendomsskatt i Oslo. Det betales i dag ikke eiendomsskatt på denne boligen, men ved en endring i formuesverdien kan det utløse eiendomsskatt. Vi gjør oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 296,- pr. 01.05.2024.

Fyring (oppvarming), varmtvann, internett, trappevask, fellesvaskeri, vaktmestertjenester, betjening andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, dugnadstillegg, forretningsførsel m.m.

Totale felleskostnader er fordelt på følgende måte:

Felleskostnader 1.452,-
Dugnad 30,-
Bad 953,-
Balkong 687,-
Bredbånd 174,-

Planlagt økning i felleskostnader

Ved utgangen av styreperioden er det planlagt en økning i felleskostnadene (linje 1 på fakturaen) på 5% som etter planen vil bli iverksatt i juli eller august 2024. Styret vil komme tilbake med informasjon om dette på via nettsidene og SMS.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Strøm, fellesutgifter og innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har følgende felleslån:

Lånenummer: HABA05-94927028543

Type: A

Restsaldo: Kr. 14.318.649,-

Restløpetid: 23 år 10 md.

Terminer pr år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,79%

Andel av saldo: 97.804,-

Lånenummer: HANBA3-94927043178

Type: A

Restsaldo: 12.975.679,-

Restløpetid: 23 år 9 md.

Terminer pr år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 5,54%

Andel av saldo: Kr. 66 988,-

Lånenummer: HUS101-11452525

Type: A

Restsaldo: Kr. 8.909.491,-

Restløpetid: 5 år 4 md.

Terminer pr år: 12

Type rente: Flytende

Rente: 4,55%

Andel av saldo: 45.944,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Borettslaget fremstår som ryddig, med et veldrevet styre, utfyllende vedlikeholdshistorikk og god økonomi.

Driftsinntekter for 2023 var på kr. 8 450 427,- og driftskostnader på kr. -5 268 562,-. Dette gir et årsresultat på kr. 1 543 908,-. Tallene er hentet fra borettslagets årsregnskap.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 93204371

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 689 555,- Som sekundærbolig Kr. 2 620 309,-

BORETTSLAG

Borettslag: Bentsebrugt. 29/31 B/L,

Borettslaget Bentsebrugata 29/31 består av 157 andelsleiligheter og 9 næringslokaler. De 9 næringslokalene eies av borettslaget og gir en svært god inntekt. Totale inntekter i 2023 utgjorde kr. 2.061.008,-. Dette tilsvarer nesten 25 % av borettslagets totale inntekter. Pr. dags dato består næringslokalene av Synsam AS, Tiffany's Bjølsen, Titanlaser AS, Pizza Pancetta, Urmaker Erik Sutterud AS, Kaisas Hus, Cirkel herrefrisør og Bjølsen Legesenter.

HJEMMESIDE

Borettslaget har en egen hjemmeside med god informasjon til beboerne: www.bentsebrugata.no.

VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Nettside: <https://vibbo.no/bentsebrugt-2931/om>

NYHETSBREV

Styret har i tillegg etablert et nyhetsbrev for beboere slik at det skal bli enklere å holde seg oppdatert på nyheter. Du kan enkelt melde deg opp på deres nettsider.

STYRET

Du kan kontakte styret i borettslaget ved å sende en e-post til: styret@bentsebrugata.no.

KABEL-TV OG INTERNETT

Borettslaget har avtale med Global Connect (tidligere Homenet) som leverandør av internett (fibernet) og TV. Det er lagt inn en 500 Mbit/s-linje som er inkludert i månedlige felleskostnader. Egen TV-pakke bekostet av beboer, og er et valgfritt tilleggsprodukt som den enkelte beboer bekoster. Dersom du har spørsmål om TV, oppgradering av internett eller hvilke produkter som er tilgjengelige, bes du ta kontakt med Global Connect.

VAKTMESTER

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med ISS Facility Services AS. Vaktmesteren besøker borettslaget 2 ganger pr. uke for å gjøre tilsyn av eiendommen, drift av tekniske anlegg og løpende mindre vedlikehold.

RENHOLD

Styret har avtale med Rene Trapper AS vedrørende renhold av fellesarealene.

VEKERTJENESTER

Borettslaget har avtale med Securitas sin bomiljøtjeneste, som en ekstra trygghet for beboerne. Dersom det oppleves husbråk,

uønsket opphold av personer i fellesarealene eller lignende kan du ringe og tilkalle vektere på tlf. 22 97 10 70.

FELLES BRANNVARSLINGSANLEGG

Borettslaget har to ulike brannvarslingsanlegg i 29 A-B og 31 A-E. I leilighetene i 31 A-E ble det i 2019 installert et felles brannvarslingsanlegg i alle leilighetene og fellesarealene. Dette er seriekoblet slik at alarmen i alle leilighetene går dersom det utløses. Det finnes en brannsentral ved inngangsdøren i hver oppgang med informasjon om hvordan anlegget benyttes.

FELLESVASKERI

I borettslaget er det flere praktiske fellesvaskerier med vaskemaskin og tørketrommel, som er gratis og til fri benyttelse for beboerne. Disse ligger praktisk til i hver etasje (2. - 5. etasje) i Bentsebrugata 29.

KOMMENDE PLANER I BORETTSLAGET

I mail fra styreleder 21.05.24, ble følgende opplyst: Til årsmøtet den 5. juni vil det bli foreslått et lite låneopptak på inntil kr. 1,5 mill. for å utbedre et varmpumpeanlegg. Prosjektet vil bli iverksatt omgående slik at det er klart i god tid før fyringssesongen starter i oktober 2024. I forbindelse med dette kan det komme en justering, men borettslaget forsøker å holde kostnadene så lave som mulig.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

- 2022: I oktober ble det inngått ny avtale med Global Connect (tidligere Homenet) som leverandør av internett (fibernet) og TV. Det ble lagt inn en 500 Mbit/s-linje som er inkludert i månedlige felleskostnader. Høsten 2022 ble det gjennomført en rens av ventilasjonskanalene i bygget. Dette omfattet rens av alle sjakter, aggregat på loftet og rørdelingen fram til avtrekkspunktet i alle leilighetene. Formålet var å bedre flyt i anlegget og bedre luft i leilighetene.
- 2021/2022: Våren 2021 ble det utført periodisk kontroll av borettslaget sine el-anlegg i fellesarealene. Her ble det påpekt flere mindre mangler. Styret har jobbet med å rette disse manglene gjennom styreperioden. Dette arbeidet er i sluttfasen og vil bli ferdigstilt våren 2022.
- 2021: Byttet brannslukningsapparater i alle leiligheter. Etablert avtrekkspipe opp langs fasaden fra avtrekksanlegget til Tiffanys Bjølsen. Byttet defekt ekspansjonsanlegg til radiatoranlegget.
- 2020: Nytt låsesystem: Byttet låser i port og oppgangsdør. Borettslaget har gått over til digitale nøkler (nøkkelbrikke).
- 2019: Elektrisk anlegg i borettslaget: Vernerunde ble gjennomført 18. okt. 2019 av HMS-ansvarlig i Styret i samarbeid med ISS. På vernerunden ble kjellere, loft og andre fellesarealer inspisert i henhold til standard sjekkliste fra Obos. Alt av elektrisk anlegg ble visuelt sjekket og funnet i orden.
- 2019: Installert felles brannvarslingsanlegg i Bentsebrugata 31.
- 2018 - 2019: Rehabilitering av vinduer. Balkongutbygging.
- 2016 - 2017: Rehabilitering av fasade. Utført av NorEntreprenør.
- 2015: Brannsikring Kontroll av brannsikkerhet: Ny optisk røykvarsler (batterilevetid ca 10 år) og sjekk/ oppdatering av brannslukningsapparat i alle leiligheter.
- 2015: Byttet dør ut mot Maridalsveien.
- 2015: Ny brannrør i 29 B, 5 etg.
- 2013 - 2014: Vedlikehold av port, porttelefoner og yt På

bakgrunn av beboere som har klaget på støy fra porten, har den vært utbedret og justert. Det er fjernet skilter på porten, og det er satt på døråpner på veggen som reduserer støy. Noen porttelefoner har vært til utbedring i denne perioden, og det følges opp fortløpende. Ytterdørene har vært justert i forhold til at de skal gå i lås.

- 2013 - 2014: Fibernet Styret har iverksatt oppgradering det eksisterende nettverket til fiber. Canal Digital har fått oppdraget og vil før sommeren 2014 ferdigstille alle leilighetene til fibernet. Dette vil ikke koste noe for beboerne. Alle husstandene får en ny dekoder.
- 2012: Nytt callinganlegg.
- 2012: Ny port.
- 2012: Individuell måling av strøm.
- 2011: Rehabilitering av næringslokale Det største næringslokalet er rehabilitert, med nye vinduer, drenering i kjeller og overflatebehandling av hele lokalet.
- 2011: Takomlegging Full takomlegging på hele gården.
- 2009: Overgang til fjernvarme Det gamle fyranlegget ble demontert og fjernet, samt at forholdene for fjernvarme ble lagt inn.
- 2009: Alle brannslukningsapparater byttet ut.
- 2007: Bakgårdsoppgradering.
- 2005: Nye brannrør i fellesareal i 29 og 31.
- 2005: Ny oljetank.
- 2005: Nytt varmpumpeanlegg.
- 2004: Innføring av fellesmåling av strøm.
- 2004: Nytt brannvarslingsanlegg i 29.
- 2002 - 2003: Satt inn ventilasjonsanlegg i 29 og 31.
- 2002 - 2003: Skifting av vannrør og bunnledninger.
- 2002 - 2003: Rehabilitering av bad i 31.
- 2002 - 2003: Nye bad i 29.
- 1999: Nye dører til leilighetene B30-dører.
- 1999 - 2000: Fasaderehabilitering.
- 1994: Innlagt kabel-TV.
- 1993 - 1994: Nytt elektrisk anlegg.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning.

STYREGODKJENNING

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

FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

HomeNet er leverandør av borettslagets bredbåndstjenester.

DYREHOLD

Husdyr er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre.

DIVERSE

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger:

- Alle integrerte hvitevarer på kjøkkenet.

Følgende medfølger ikke:

- Vaskemaskin på kjøkkenet. PS: Der er plass og opplegg til enten vaskemaskin eller oppvaskmaskin. Ny eier kan dermed selv bestemme om det er mest ønskelig å ha vaskemaskin eller oppvaskmaskin i leiligheten.

ANNET

Det avholdes to dugnader i året, en på høsten og en på våren.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1938/302590-1/105BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

31.05.1938

Bestemmelse om veg

1938/305694-1/105ERKLÆRING/AVTALE

11.11.1938

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

1938/305903-1/105ERKLÆRING/AVTALE

22.11.1938

vedr. begrensninger i utleiemulighetene m.v.

1939/302283-1/105BEST. OM ADKOMSTRETT

29.04.1939

Rettighetshaver Bentsebrogt.31.

1939/305867-1/105ERKLÆRING/AVTALE

25.10.1939

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1939/306487-1/105ERKLÆRING/AVTALE

20.11.1939

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Best. om felles gårdsplass m-v-

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/508321-2/105OBLIGASJON

03.08.1983

BELØP: NOK 2.485.000

PANTHAVER:Obos Eiendomsforvaltning As

Lnr: 5193097

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1999/38543-1/105TRANSPORT AV PANTHAVER

16.07.1999

FRA:Andelseierne I Borettslaget

Lnr: 1086915

TIL:Obos Eiendomsforvaltning As

Lnr: 5193097

1999/38543-2/105PRIORITETSBESTEMMELSE

16.07.1999

Viker prioritet for obligasjoner til Husbanken

2004/49-1/105DIVERSE PÅTEGNING

02.01.2004

Mortifisert iht lov av 23.okt 1959 prf 1, 1.ledd, jfr prf 2.

Sak nr: 03-02687

Nytt originaldokument utstedt den 02.01.2004

1996/13652-4/105ERKLÆRING/AVTALE

14.03.1996

:Knr:0301 Gnr:222 Bnr:102

:Knr:0301 Gnr:222 Bnr:102 Snr:1

:Knr:0301 Gnr:222 Bnr:102 Snr:2

:Knr:0301 Gnr:222 Bnr:102 Snr:3

:Knr:0301 Gnr:222 Bnr:102 Snr:4

:Knr:0301 Gnr:222 Bnr:102 Snr:5

:Knr:0301 Gnr:222 Bnr:102 Snr:6

Bestemmelse om bebyggelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/85689-1/105PANTEDOKUMENT

18.12.2003

BELØP: NOK 27.120.000

PANTHAVER:HUSBANKEN

Org.nr: 942114184

Uomsettelig

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/491868-1/200PANTEDOKUMENT

01.03.2018 21:00

BELØP: NOK 13.200.000

PANTHAVER:HANDELSBANKEN

Org.nr: 971171324

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/491901-1/200PANTEDOKUMENT

01.03.2018 21:00
BELØP: NOK 16.750.000
PANTHAVER: HANDELSBANKEN
Org.nr: 971171324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

UTLEIE

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentling.

REGULERING

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-2255. Kopi av reg.kart kan sees hos megler. Reguleringsbestemmelser S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Informasjon om ny kommuneplan med lenke til kartinnsynsløsning finner du på <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no>.

Reguleringssak- 202301170: Gjøvikgata 3 D - Midlertidig forbud mot tiltak

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak er utløst som følge av søknad i sak 202216349 om bruksendring av et opprinnelig butikklokale i 1. etasje til leilighet, med tilhørende fasadeendring til boligfasade. Gjøvikgata 3D er lokalisert på Bjølsen i bydel Sagene. Eiendommen er bebygd med to lamellblokker fra slutten av 1940-tallet. Lamellene er en del av et større område med lamellbebyggelse som ble bygget ut innenfor samme tidsperiode, og som består av boliger med enkelte næringslokaler i 1. etasje. Borettslaget har sendt klage på vedtaket. For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202301170>

Byggesak- 202102425: Treschows gate 16 - Oppføring av ungdomsskole - Bentsebrua skole
Bentsebrua skole i Treschows gate ved Akerselva blir en ny ungdomsskole beregnet for rundt 540 elever. Skolens navn refererer til tomtens beliggenhet ved Bentsebrua som opprinnelig stod ferdig i 1901. Skolen skal etter planen stå ferdig i 2024.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 200 000,- (Prisantydning)
kr 211 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 411 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 000,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 412 000,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 420 250,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Foto (Kr.5 500)
Visninger x 2 (Kr.5 800)
Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 3 411 000,-) (Kr.48 000)
Tinglysning av urådighetserklæring (Kr.500)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Grunnbok (Kr.164)
Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.4 900)
Kart og reguleringsplan + Ferdigattest (Kr.1 900)
Markedspakke Premium (Kr.19 900)
Oppgjør (Kr.6 500)
Totalt kr. (Kr.114 449)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

15-24-0127

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er

på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Tlf: 22 02 11 60

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS
EIE Ullevål & Sagene
Org. nr: 989734598
Maridalsveien 154 A
0461 Oslo

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Ane Line Plassen Nordbak

SAKSBEHANDLERE

Ane Line Plassen Nordbak
EIE Ullevål & Sagene
Eiendomsmegler | Partner
Mob: 99 23 16 30 / E-post: aln@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

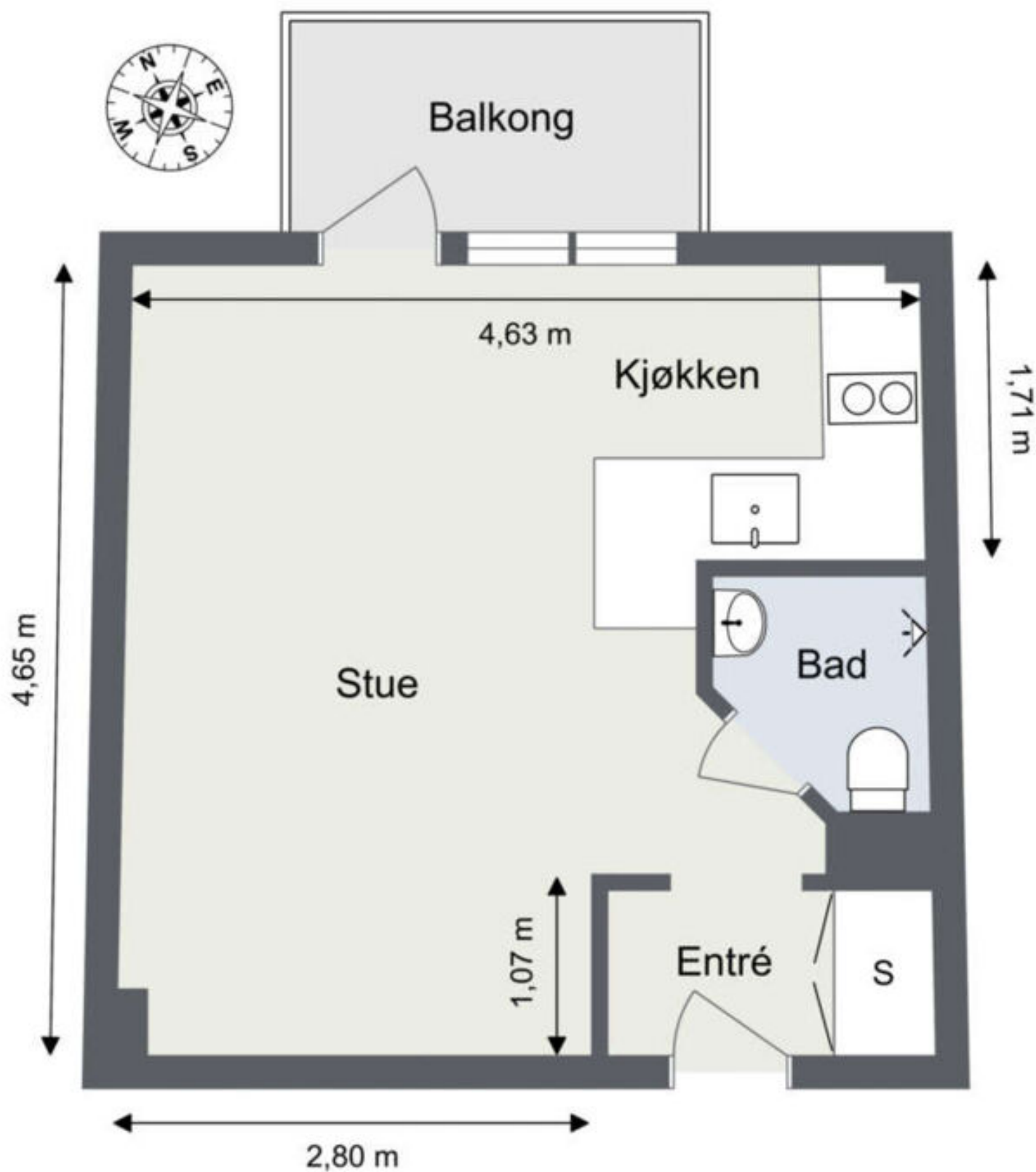
DITT NYE
HJEM?







Bentsebrugata 29A



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

















































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





























TIFFANY's

burgers and bowls



Advokat Dehlis Plass





















INFORMASJON & DOKUMENTER



Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon NEK 405-2

Nettinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Sagene Elektro AS	Firma/Navn:	Hanna Kristie Bakke-Jensen
Kontaktperson:	John A. Torp	Kontaktperson:	
Adresse:	Myrens verksted 1A	Adresse:	Bentsebrugata 29A
Postnr/Sted:	0473Oslo	Postnr/Sted:	0469Oslo
Telefon:	22060610	Telefon:	
E-post:	post@sagene-elektro.no	E-post:	
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	32777	Kundenummer:	11669
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Hanna Kristie Bakke-Jensen		
Adresse:	Bentsebrugata 29A		
Postnr/Sted:	0469 Oslo		
Anlegg - kontaktperson			
☒ Eier ☐ Bruker ☐ Annet		Telefon:	
Navn:		Epost:	
Anleggsbeskrivelse			
Type anlegg:	Boligblokker	Byggeår	1939
Utført iht.:	☐ NEK-EN 400 ☒ Annet	Utg:	Senere utbedret
		Beskr:	Kjøkken: 2020. Bad: 2002 /2003.

Merknader	
Må utbedres omgående:	
Må utbedres innen angitt frist:	
Forslag til forbedringer:	
Frist for utbedring:	Neste periodiske kontroll: 2029-05-06

SJEKKPUNKT						
Måling/prøving	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	VERDI	OK
Isolasjonsresistansen på installasjonen	☒	☐	☐		200mohm på mv.	☒
Temperatur/Varmgang i fordeling	☒	☐	☐			☒
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	☒	☐	☐		0,3 ohm	☒
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	☒	☐	☐			☒
Overgangsmotstand til jord	☐	☐	☒			☐
Automatisk utkobling	☒	☐	☐		208A	☒
Gulv- og veggresistans	☐	☐	☒			☐
Andre målinger	☐	☐	☒			☐
SELV, PELV og elektrisk adskillelse	☐	☐	☒			☐

... Fortsettelse fra forrige side

SJEKKPUNKT						
Sikringsskap	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET
Tilgjengelig for ettersyn	☒	☐	☐	Sikringsskap brukes som lager og vaskekott i fellesareal. Sikringsskap skal ikke benyttes til andre formål enn strømfordeling. Styret bør ta en gjennomgang og sørge for å rydde opp i dette.		☐
Merking av kurser og utstyr	☒	☐	☐			☐
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	☒	☐	☐			☐
Forhold mellom kabler og vern	☒	☐	☐			☐
Utstyrets kapslingsgrad	☐	☒	☐	Montert deksel		☒
Kabelinnføringer	☒	☐	☐			☐
Tilkoblinger og varmgang	☒	☐	☐			☐
Overspenningsvern	☐	☐	☒			☐
SJEKKPUNKT						
Jording	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET
Hovedjord tilkoblet	☒	☐	☐			☐
Tilleggsutjevningsforbindelser	☐	☒	☐	Hovedutjevning til vann er verifisert. Hovedjord til avløp er klistet, se sluttkontroll for bilde.		☐
Jording av stikkontakter og utstyr	☐	☒	☐	Jordet stikk ved seng		☒
SJEKKPUNKT						
Installasjon	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET
Bruksendring	☒	☐	☐			☐
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugg, motorer med mer	☒	☐	☐			☐
Utstyrets kapslingsgrad	☒	☐	☐			☐
Utstyr montert ihht monteringsanvisninger	☐	☒	☐	Stikk og kabel under vask kjøkken er festet forsvarlig.		☒
Vedlikehold av utstyr	☒	☐	☐			☐
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	☐	☒	☐	Flere skjøteledninger i stue er fjernet.		☒
Brannetting	☐	☐	☒			☐
Belysningsanlegg	☒	☐	☐			☐
Varmeanlegg	☒	☐	☐			☐
Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	☐	☒	☐	Kunne ikke fremlegges. Bad er tatt i borettslagets regi.		☐
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	☒	☐	☐			☐
Eventuelt	☐	☐	☒			☐
SJEKKPUNKT						
Brannvern	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET
Brannslukningsutstyr og rømningsveier	☒	☐	☐			☐
Brannvarslingsanlegg	☒	☐	☐			☐

... Fortsettelse fra forrige side

SJEKKPUNKT						
Informasjon	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET
Eier/brukers ansvar	☒	☐	☐			☐
Samsvarserklæring og dokumentasjon	☒	☐	☐			☐
Belysning og varme	☒	☐	☐			☐
Kabler og skjøteledninger	☒	☐	☐			☐
Spesielle hensyn i barnerom	☒	☐	☐			☐
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	☒	☐	☐			☐
Overspenningsvern	☒	☐	☐			☐
Jordfeilbryter	☒	☐	☐			☐
Batteribytte på røykvarsler	☒	☐	☐	1 desember		☐

SJEKKPUNKT						
Generelt	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		OK
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐			☐

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

Kontrollert av:				Rettet av:	
Navn:	Marius Torp			Navn:	Sarfraz Afzal Mughal
Dato:	2024-05-06	Sertifikatnr.:	804.12-2787	Dato:	2024-05-27
Signatur:	Elektronisk signert av Marius Torp. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.			Signatur:	Elektronisk signert av Sarfraz Afzal Mughal. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Tilstandsrapport

 ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

 Bentsebrugata 29A, 0469 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 222, bnr. 14

 Andelsnummer 55

Sum areal alle bygg: BRA: 25 m² BRA-i: 22 m²



Befaringsdato: 21.05.2024

Rapportdato: 03.06.2024

Oppdragsnr.: 18333-1777

Referansenummer: NG5177

Autorisert foretak: AB Taksering & Eiendom AS



AB TAKSERING
& EIENDOM AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 3.etg. i bygning fra år 1939. Sentralt beliggende på Bjølsen like ved Torshov og Sagene i veietablert og populært område. Offentlig kommunikasjon i flere retninger i umiddelbar nærhet, forretninger, kaféer og diverse andre servicetilbud i området. Akerselva med tursti mot marka og sentrum er like i nærheten. Torshovparken og Torshovdalen er i gangavstand. Bjølsenparken er like bortenfor.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv planløsning. Balkong ca. 3m². Det er åpen kjøkkenløsning mot stue. Leiligheten har lys inn fra én side og vender mot indre gårdsrom.

Adkomst til felles trappegang via felles portrom deretter skjermet indre gårdsrom. Det er ikke heis i bygningen.

Utsikt til indre gårdsrom med bebyggelse rundt.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.296,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 1.452,-

Dugnad 30,-

Bad 953,-

Balkong 687,-

Bredbånd 174,-

Det disponeres 1 loftsbod.

Opparbeidet og asfaltert gårdsrom med gressplen, sykkelparkering, beplantning/tre, sittebenker m.m.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget består av 157 andelsleiligheter.

Norges Eiendommer opplyser:

Kirkesogn: Sagene og Iladalen

Grunnkrets: Bjølsen rode 8

Valgkrets: Bjølsen skole

Skolekrets: Bjølsen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

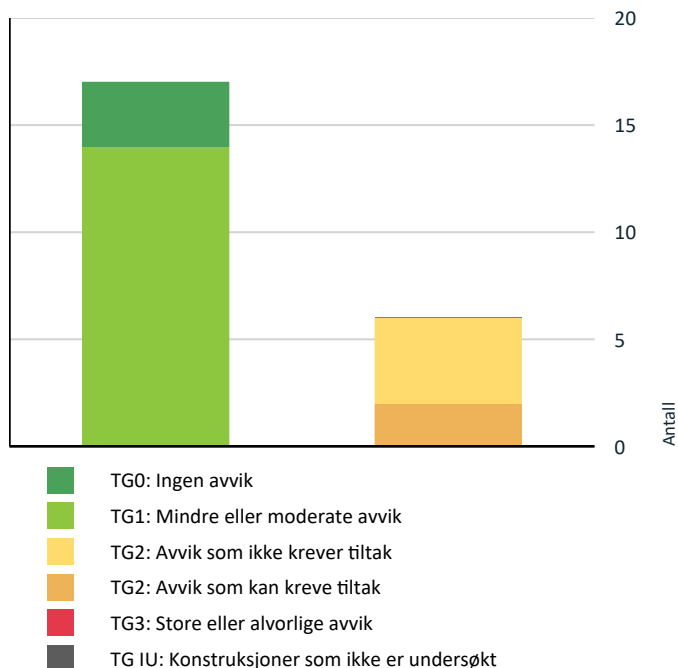
ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

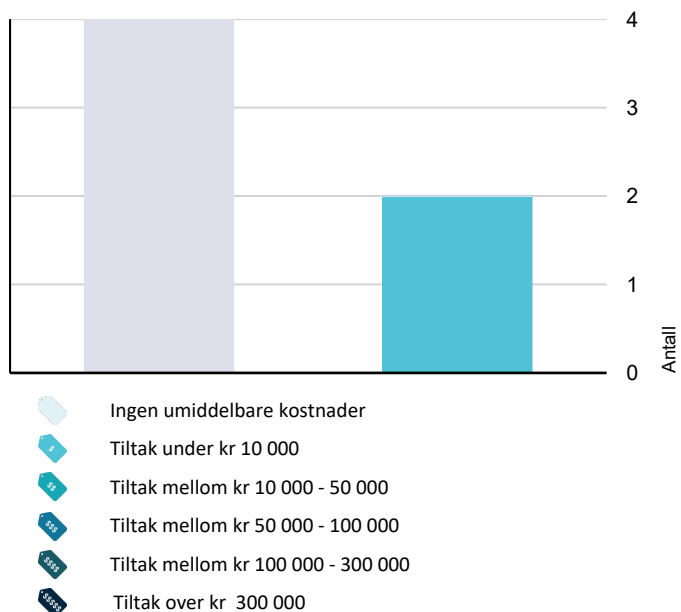
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018. MERK: Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten. Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

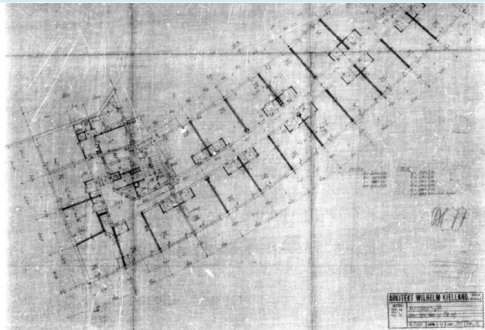
! Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3.etasje, leilighet > Kjøkken (åpen løsning) > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår

1939

Kommentar

Iflg. Kartverket

Standard

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Godkjent dato: -

Igangsatt dato: -

Tatt i bruk dato: 01.01.1939

Boligblokk i kvartalsbebyggelse oppført over 6 etasjer. Beliggende på svakt skrånende tomt med skjermet indre gårdsrom. Hovedkonstruksjoner i betong og murverk. Det er næringslokaler i bygningen.

Vedlikehold

Større vedlikehold og rehabilitering

2005/2002/2003/1999/2000

Rehabilitering av bad i alle leiligheter. Skifting av vannrør og bunnledninger. Innsatt ventilasjonsanlegg i hele borettslaget.

2017 - 2018 Rehabilitering av vinduer

2016 - 2018 Balkongutbygging

2015 Brannsikring

2015 Byttet dør ut mot Maridalsveien

2015 Ny branndør i 29 B, 5 etg.

2013 - 2014 Vedlikehold av port, porttelefoner og ytterdører

2013 - 2014 Fibernett

2012 Nytt callinganlegg

2012 Ny port

2012 Individuell måling av strøm

2011 Rehabilitering av næringslokale

2011 Takomlegging

2009 Overgang til fjernvarme

2009 Alle brannslukningsapparater byttet ut.

2007 Bakgårdsoppgradering

2005 Nye branndører i fellesareal i 29 og 31

2005 Ny oljetank

2005 Nytt varmepumpeanlegg

2004 Innføring av fellesmåling av strøm

2004 Nytt brannvarslingsanlegg i 29

2002 - 2003 Satt inn ventilasjonsanlegg i 29 og 31

2002 - 2003 Skifting av vannrør og bunnledninger

2002 - 2003 Rehabilitering av bad i 31

2002 - 2003 Nye bad i 29

1999 Nye dører til leilighetene B30-dører

1999 - 2000 Fasaderehabilitering

1994 Innlagt kabel-TV

1993 - 1994 Nytt elektrisk anlegg

1987 Nye vinduer i alle leiligheter

1983 Fasaderehabilitering

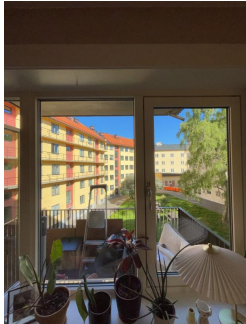
UTVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Isolérglass i treramme datert 2018.

Årstall: 2018



Vindustype



Dato

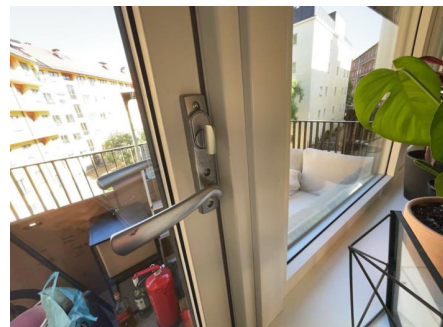
TG 1 Balkongdør

Balkongdør med isolérglass datert 2018.

Årstall: 2018



Dato



Balkongdør

TG 1 Inngangsdør

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser.
MERK: Nøkkel til øverste lås mangler.



Typespesifikasjon



Låskasser

Tilstandsrapport

TG 1 Balkong

Balkong med adkomst fra stuen. Bygget med støpt dekke med rekkverk i metall. Ved nedbør er det avrenning til sluk.

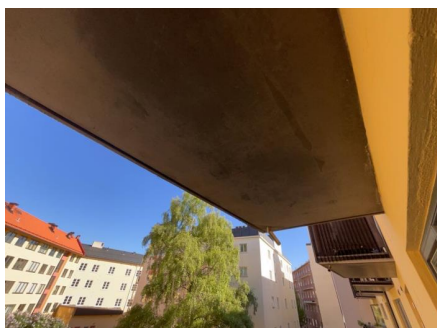
2016 - 2018 Balkongutbygging

Rekkverk høyde: 110cm

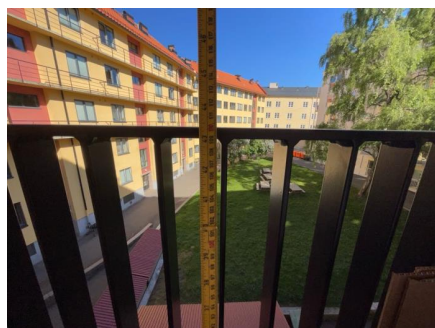
Det er under 10m til bakken.

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Årstall: 2018



Overbygget balkong.



Rekkverkshøyde

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av: Parkett. Fliser.

Veggflater består av: Malt mur.

Himlinger består av: Malt betong. Malte plater på badetrom.

Overflater fremstår som normalt bruksslitt.

TG 1 Etasjeskille 3.etasje

Støpt etasjeskille

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:

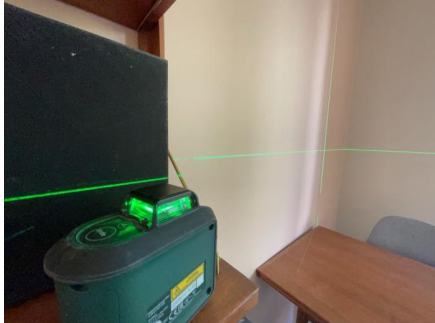
Størst avvik: 5 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Størst avvik: 7 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

Tilstandsrapport



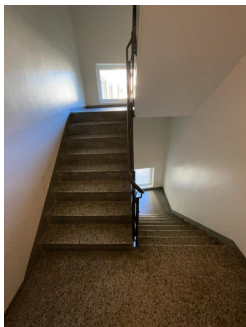
Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Radon

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

Innvendige trapper

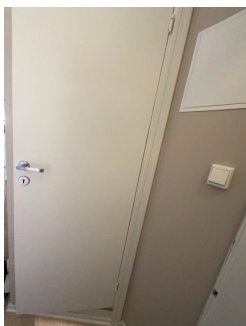
Støpte trapper i fellesgang.



Støpte trapper i fellesgang.

Innvendige dører

Slagdør til baderommet.



Baderomsdør



Baderomsdør

VÅTROM

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

Tilstandsrapport

Generell

Baderommet ble oppusset i 2003 i regi av borettslaget.

2002 - 2003 Nye bad i 29

Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Årstall: 2002

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen skruehull. Sprekk i én veggflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

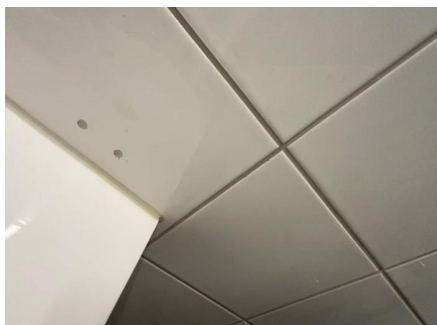
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skruehull



Sprekk i veggflis.



Skruehull

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Fall rundt sluk på rom: BADEROM

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort i rommet:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 11 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Tilstandsrapport

Det er fall til sluk i dusjsonen målt på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk.
Det er fall på gulvet for øvrig målt på noen tilfeldig valgte steder.
Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser.

Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

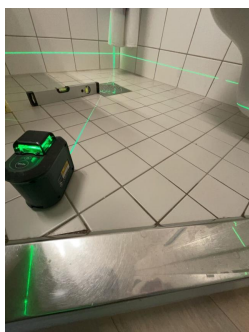
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sprekk i gulvflis observert.

Det mangler silikonfuge langs dørterskel.

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

3. ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Type membranløsning kunne ikke konstateres visuelt.

Levetidsbetraktning:

Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vær klar over baderommets alder mht. levetidsbetraktninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk



Sprekk i gulvflis.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett. Veggmontert servant med blandebatteri. Dusjhjørne med dusjarmatur-

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Dvs. det er ukjent for takstmann hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle.

Det er sprekk i toalettsskål og plastsete.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Toalettsskål anbefales å utskifte pga. dagens sprekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i toalettsete og toalettsskål.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra rommet. Det er luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2002

Tilstandsrapport



Avtreksventil

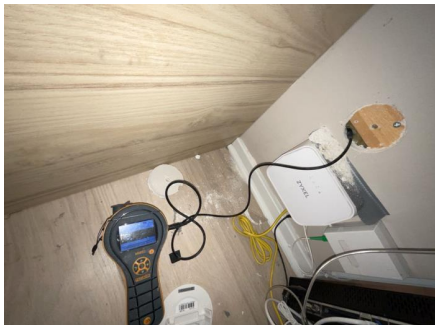


Luftespalte under dørbladet.

3.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt nederst på vegg i stuen til venstre for baderomsdøren, uten å påvise unormale forhold, dette gis TG0.



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

KJØKKEN

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeinnredning er fra 2020 og består av glatte fronter med håndtak, laminat benkeplater, kum med blandebatteri, integrert koketopp med to soner og stekeovn, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2020



Kjøkkenbenk bak kum.



Koketopp

3.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er installert kullfilter og slangen er koblet av ventilasjonsanlegget til borettslaget etter takstbefaring. Så luftinntak til ventilasjonsanlegget er blendet. Kullfiltervifte prinsipp automatisk TG2 ihht. forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kullfiltervifte montert etter takstbefaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type rør: Plastrør

Fordelerskap: Nei, det mangler sprutdeksel og avrenningshull i bunn av fordelerskapet. Kassen med rør ansees ikke som et fordelerskap. PS. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap/vannrør blir ikke ledet til dreusspalte i vegg på baderommet.

Røranvisning: Nei

Hovedstoppekran for leiligheten: I fordelerskap, fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Kjøkken

Levetidsbetraktninger:

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er avvik:

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales montering av lekkasjestopper innenfor rørsjakten.

Kostnadsestimat: Under 10 000

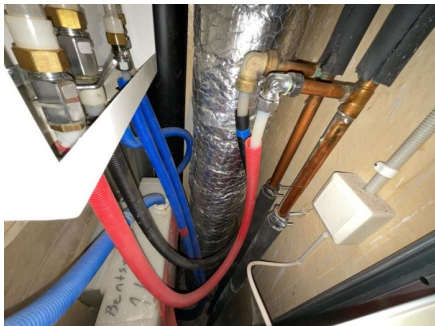
Tilstandsrapport



Lekkasjestopper på kjøkken.



Skap med rør innenfor inspeksjonsluken.



Skap med rør innenfor inspeksjonsluken.

TG 1 Avløpsrør

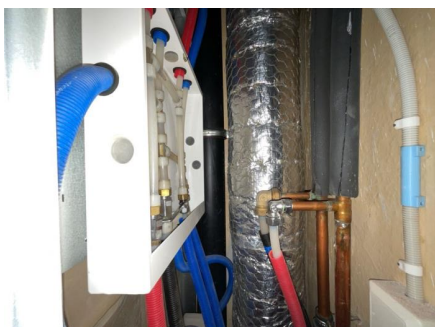
2002 - 2003 Skifting av vannrør og bunnledninger
Avløpsrør i plast er synlig innenfor hvit inspeksjonsluke utenfor baderommet.

Levetidsbetraktning

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

Årstall: 2002



Sort avløpsrør i bakgrunnen.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i bygget. Felles avtrekksvifter for bygningen er plassert på loftet.
Naturlig tilluft med lufteventiler i yttervegg og i skillevegg i entré.

Tilstandsrapport



Lufteluke i yttervegg i stue.



Avtrekksventil



Opprinnelig lufteluke.

Oppvarming

Varmekabler på badetrom. Radiatorvarme. Det gis TG1 som varmekilder.



Termostatbryter for varmekabler.



Radiatorvarme

Varmesentral

Felles sentralfyring i borettslaget. Tilknyttet fjernvarme.
2009 Overgang til fjernvarme
Det gis ikke TG da det er en felles installasjon.

Årstall: 2009

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Alarm- og signalanlegg

Tilstandsrapport

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg.

Lekkasjestopper: På kjøkken. Anbefales i rørsjakt bakenfor inspeksjonsluken.

Komfyrvakt: Nei, anbefales.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Kilde: <https://www.dsb.no>

TEK10

Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17

Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

TG1 Vannbåren varme

Vannbåren radiator. Ingen dryppmerker ble oppdaget. Eier opplyser at radiator fungerer fint.



Vannbåren radiator.

TG1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

DET BLE OBSERVET FØLGENDE PÅ BEFARINGS DAGEN:

-Automatsikringer og forbruksmåler i felles el.skap i fellesgangen.

-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: 20 Amp iflg. felles kursanvisning.
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

Det ble foretatt en el-kontroll, dokument er datert 2024-05-06. Det gis TG1 da avvikene fra el-kontrollen opplyses å bli utbedret like etter takstbefaring som forutsettes utført.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

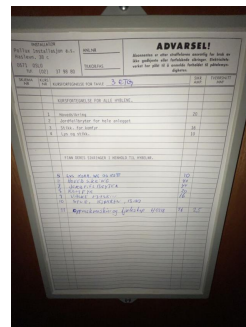
Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja



Felles el.skap



Felles kursanvisning.

Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler/røykvarsler. Brannslukningsapparat.

Forskrift om brannforebygging stilles det følgende krav til utstyr: Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Felles brannvarsler i fellesgangen.



Egen brannvarsler i leiligheten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

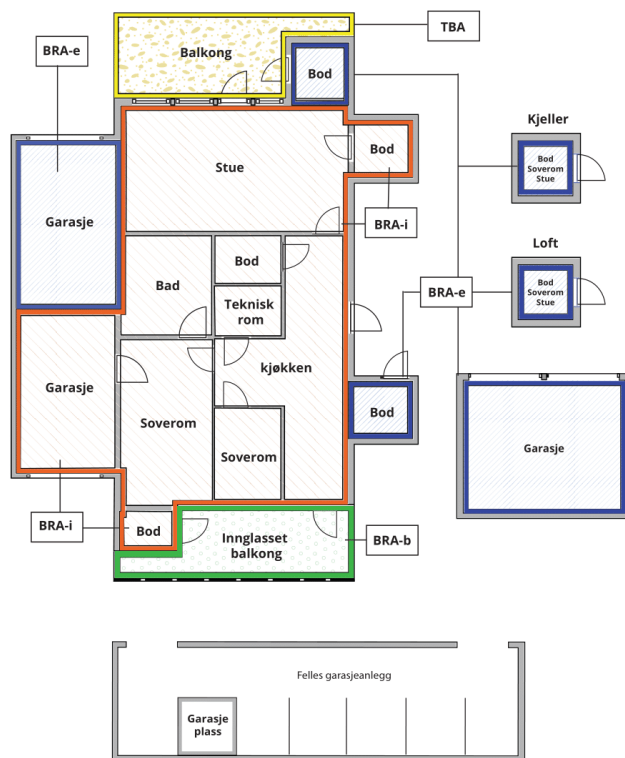
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3.etasje, leilighet	22			22	3		22
Loftsbod		3		3			3
SUM	22	3			3		25
SUM BRA	25						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje, leilighet	Entré/gang, Baderom, Stue/sov, Kjøkken (åpen løsning)		
Loftsbod		Loftsbod	

Kommentar

Loftsbod er 3,3m2 og avrundet ned til nærmeste hele tall 3m2 (BRA-e).
Balkong 3m2 (TBA).

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde målt til 2,69m i stue.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK	22	0

Kommentar

ANDELSLEILIGHET I
BOLIGBLOKK

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2024	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	Hanna Kristie Bakke-jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	14		0	1334.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bentsebrugata 29A

Hjemmelshaver

Bentsebrug 29/31 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
318/Bentsebrugt. 29/31 B/I	953105667	318	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Hanna Kristie Bakke-jensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
55	9 700	216 597 31.12.2023

Kommentar

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 211.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024.

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Ikke tilgjengelig

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig gate. Felles hovedinngang via portrom inn fra fortau i gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2255

Vedtatt: 28.07.1977

Formål: Bolig m.tilh. anlegg

V100361

Vedtatt: 10.03.1961

Formål: Friområde/park, Måle- og avstandslinje

S-3541

Vedtatt: 26.06.1996

Formål: Fortau

S-5142

Vedtatt: 04.03.2022

Formål: Andre sikringssoner, Vannforsyningsanlegg

Om tomten

Svakt skrånende tomt. Kvartalsbebyggelse med skjermet indre gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	93204371			
Kommentar Felles polise for borettslaget				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier.	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått	0	Nei
Eier		Eier har gitt opplysninger enten på befaringsdag og/eller pr. email.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NG5177>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6099

Bentsebrugt. 29/31 B/L

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

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Bentsebrugt. 29/31 B/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - 6099.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har vært uendret siden 2020. I samme periode har det vært sterk prisstigning i samfunnet, samtidig som det legges ned mye tid fra styret i styrearbeidet. Styret foreslår derfor å øke styrehonorarer fra 270.000 til 290.000. Dette tilsvarer en økning på 7,4 % og er mindre enn den generelle prisstigningen som har vært ca 9,1 % i samme periode (kilde SSB).

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 290.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 290.000.

Investering - Fornyelse av varmepumper og energieffektiviseringstiltak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Høsten 2023 søkte styret på tilskudd til Energikartlegging fra Enova. Og fikk tilkjent kartleggingsstøtte. Vinteren ble denne kartleggingen gjennomført av Enøk Energi.

Rapporten finnes som vedlegg her nederst i dette dokumentet.

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

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

Styret foreslår derfor å gjennomføre 3.1, 3.2, 4.2 og 4.3 fra rapporten. Som omfatter:

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

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

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

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

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

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

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

*Snitt energipris pr vinter inkludert nettleie avgifter og strømstøtte.

**For renter og avdrag er dagen rentenivå lagt til grunn og en løpetid på 35 år og dagen rentenivå på 5,8 %

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til å ta opp lån på inntil kr. 1.500.000,- for å gjennomføre tiltak 3.1, 3.2, 4.2 og 4.3 fra energikartleggingsrapporten utarbeidet av Enøk Energi. Lånet sikres med pant i borettslagets eiendommer med prioritet foran borettsinnskuddene. Prosjektet vil bli iverksatt omgående slik at det er klart i god tid før fyringssesongen starter i oktober 2024.

Vedlegg

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

3. Rapport energikartlegging boliger Bentsebrugata 29-31.pdf

Sak 8

Bedre brannsikkerhet i nr. 31

Forslag fremmet av:

Ole Marius Manskow Løken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Gjennomføre endringene beskrevet i forslaget.

Sak 9

Balkonger i 1. etg

Forslag fremmet av:

Tina Kristoffersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

Etter dette brevet fikk vi følgende anbefaling av prosjektets arkitekt (epost fra 19. Oktober fra Pål Strøm):

- *Balkonger i 1. etasje, både Bentsebrugata 29 og 31*

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

mere utførlig i møtet på mandag

Som styret valgte å følge dette rådet fra arkitekten.

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

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

Kommunens balkongveileder finnes her:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/134084-1444144338/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiend>

Forslag til vedtak

Forslagsstiller sitt forslag iverksettes.

Sak 10

Utrede salg av næringslokalene Bjølsen Legesenter leier

Forslag fremmet av:

Tom Andre Mygland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Negative

1. Man selger arealer hvor man i dag får leieinntekter.
2. Et salg vil ikke være mulig å reversere.

Man kan risikere å miste noe av "råderetten" man i dag har over lokalene når man går fra å eie de til å sitte i et sameie med en annen eier.

- 3.
4. Gevinsten ved et salg er slik jeg oppfatter det skattepliktig

Positive

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

2. Man er i posisjon til å forhandle inn at kjøper skal betale felleskostnader i samsvar med andelsbrøken som vi har utarbeidet for lokalene. Disse vil man kunne justere med faktisk prisstigning og påløpte kostnader.
3. Man vil kunne få inntekter for ca 40 m² med gang og fellesarealer som i dag ikke er utleid.
4. Som del av en avtale vil man kunne avtale at en kjøper skal bidra med sin andel i fremtidige investeringer og nødvendig vedlikehold. I dag betaler beboerne for alle disse investeringene.

Et nøkkelspørsmål er hva lokalene er verdt i dagens marked er hva Bjølsen Legesenter kan være villig til å betale for lokalene ved et eventuelt salg.

Og det vil være avgjørende for lønnsomheten i et salg å slå fast hva den solgte enheten skal betale i felleskostnader og fremtidige investeringer.

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat velges i møte
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Ådne Loennechen Feiring	Bentsebrugata 31 D
-------------------------	--------------------

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bentsebrugt. 29/31 B/L

Borettslaget består av 157 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

222 14 15

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden 2023/2024 bestått av følgende styremedlemmer:

Styreleder: Tom Andre Hjelseth Mygland

Styremedlem: Karin Zerener

Styremedlem: Lotte Hernæs

Styremedlem: Sebastian Strand

Styremedlem: Mathias Esmark Tollefsen

Varamedlem: Ingar Jakob Feiring

Valgkomiteen: Ådne Feiring

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

Det har i perioden blitt avholdt 12 styremøter hvor det har blitt ført protokoll.

Styremøtene har både blitt gjennomført digitalt og ved fysiske møter.

I tillegg har styret gjennomført møter med leietakere av næringslokaler, leverandører og en rekke befaringer gjennom året.

Næringslokaler

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

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

Reforhandling av leverandører

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

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

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

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

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

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

Brannvern og branntekniske utbedringer

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

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

Styret oppfordrer alle beboere til å sette seg inn rømningsveier, slukkemidler og informasjonen om brannvarsling som finnes i oppgangen og på nettsidene til borettslaget:

https://bentsebrugata.no/?page_id=1340

Felleskostnader og endring av løpetid på lån

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

1 - August 2023 med følgende begrunnelse

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

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

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

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

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

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

2 - Januar 2024 med følgende begrunnelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Energikartlegging

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

Høsten 2023 søkte styret derfor om tilskudd til Energikartlegging fra Enova. Og fikk tilkjent kartleggingsstøtte. Vinteren ble denne kartleggingen gjennomført av Enøk Energi.

Og styret fremmer forslag om å gjennomføre flere av tiltakene rapporten identifiserte med mål om å redusere borettslagets kostnader til energi. Rapporten ligger vedlagt til innkallingen til generalforsamlingen,

Utbedring av stakekummer for å redusere rotteaktivitet

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

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

Øvrig vedlikehold

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

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

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

Diverse

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

Andelshavers vedlikeholdsplikt

Vi minner om at andelshaver plikter å vedlikeholde sin leilighet i samsvar med bestemmelsene i andelshavers vedlikeholdsplikt i vedtektene våre: https://bentsebrugata.no/?page_id=174

Vi har også informasjon om dette på denne nettsiden: https://bentsebrugata.no/?page_id=701

Vi minner spesielt om å rense sluket i dusjen jevnlig. Det er også viktig at man vasker av de utvendige listene på vinduene en gang pr år, spesielt på de vestvendte vinduene. Dette forlenger levetiden på malingen.

Dugnad

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

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

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

Hensetting av avfall i gang, kjeller og bakgård

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

Punkt 3 i husordensreglene

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

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

Beboerhenvendelser og kommunikasjon

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

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

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

Bomiljø

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

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

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

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

Styrehonorar

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader på borettslagets lån.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 04.04.2024

Styret i Borettslaget Bentsebrugt 29/31

Tom Andre Hjelseth Mygland/s/

Karin Maria Zerener /s/

Anne-lotte Hernæs/s/

Mathias Esmark Tollefsen/s/

Sebastian Strand

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	5 153
KPI	18 988
SUM ANDRE INNTEKTER	24 141

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 070
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 070

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 270 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 024, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt

Gnr.222/bnr.14 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,54 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2018	-16 750 000	
Nedbetalt tidligere	1 992 160	
Nedbetalt i år	321 651	-14 436 189

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,54 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2021	-13 755 000	
Nedbetalt tidligere	382 590	
Nedbetalt i år	289 858	-13 082 552

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2004	-27 120 000	
Nedbetalt tidligere	16 068 955	
Nedbetalt i år	1 517 031	-9 534 014

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-37 052 755
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 556 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 556 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	32 466 237
Tomt	165 303
TOTALT	32 631 540

NOTE: 21**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 22**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Innkrevde felleskostnader økes for 2024.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650047. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Det taes forbehold om feil.

En oppdatert versjon av oversikten under finnes på våre nettsider

www.bentsebrugata.no

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

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

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

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

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

*Snitt energipris pr vinter inkludert nettleie avgifter og strømsøtte.

**For renter og avdrag er dagen rentenivå lagt til grunn og en løpetid på 35 år og dagen rentenivå på 5,8 %

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

RAPPORT FRA ENERGIKARTLEGGING AV BORETTSLAGET BENTSEBRUGATA 29-31



Enøk Engineering AS

Februar 2024 – revidert april 2024

Hans M Møller

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

SAMMENDRAG

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

Følgende tiltaksområder er kartlagt:

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

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

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

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

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

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

Øvrige tiltak som er beskrevet:

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

Innhold

0.	INNLEDNING	4
0.1	ENERGIKARTLEGGINGENS FORMÅL OG OMFANG	4
0.2	TILGJENGELIG DATAGRUNNLAG OG INFORMASJON.....	4
0.3	ENERGIPRISER	4
0.4	FORUTSETNINGER	4
1.	ENERGIFORBRUK	4
1.1	ENERGILEVERING OG -MÅLING FOR BOLIG OG NÆRING	4
1.2	BEREGNET LEVERT ENERGI	5
1.3	BEREGNET VARMELEVERING TIL VARME, VENTILASJON OG VARMTVANN	5
1.4	MÅLT FJERNVARMEFORBRUK.....	5
2.	BYGNING.....	5
2.1	YTTERVEGGER	5
2.2	VINDUER	6
2.3	HOVEDINNGANGSDØRER	6
2.4	ETASJESKILLER	6
3.	VARMEANLEGG	6
3.1	VARMEPRODUKSJON	6
3.2	VARMEDISTRIBUSJON - RADIATORANLEGG	7
3.3	VARMEPRODUKSJON BERGVARMEANLEGG.....	9
4.	VARMTVANNSANLEGG.....	9
4.1	VARMTVANNSPRODUKSJON	9
4.2	VARMTVANNSDISTRIBUSJON I B29	10
4.3	VARMTVANNSDISTRIBUSJON I B31	10
4.4	VARMTVANNSPRODUKSJON VHA VARMEPUMPER.....	11
5.	VENTILASJON	11
6.	LYS	11
6.1	BELYSNING I KORRIDORER OG TRAPPEOPPGANGER	12
6.2	BELYSNING I KJELLER OG PÅ LOFT	12
7.	SOLCELLER	12

Vedlegg

0. INNLEDNING

0.1 Energikartleggingens formål og omfang

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

0.2 Tilgjengelig datagrunnlag og informasjon

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

0.3 Energipriser

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

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

0.4 Forutsetninger

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

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

1. ENERGIFORBRUK

1.1 Energilevering og -måling for bolig og næring

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

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

1.2 Beregnet levert energi

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

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

1.3 Beregnet varmelevering til varme, ventilasjon og varmtvann

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

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

1.4 Målt fjernvarmeforbruk

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

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

2. Bygning

Bygningen ble oppført i 1939. Oppvarmet bruksareal (BRA) i boligdelen er målt/beregnet til 5485 m². Den eneste kjente energirelaterte oppgraderingen er utskiftning av vinduer og innsetting av balkongdører ifm balkongprosjektet i 2018.

Næring: Oppvarmet bruksareal (BRA) i næringslokalene er målt/beregnet til 1053 m², som er 16 % av totalt areal. Lokalene til legesenteret er nylig oppgradert, og vegger og vinduer er oppgitt til å følge dagens byggeforskrift.

2.1 Yttervegger

Det er antatt at ytterveggene består av 1,5 stens teglvegg med innvendig puss og utvendig en blanding av fasader med murpuss og synlig teglsten. Termografibilder (vedlegg 1) viser ingen tydelige kuldebroer fra skillevegger eller etasjeskiller/gulv. Vurdert U-verdi er 0,8 W/m²K.

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

Vurdert tiltak:

Utvendig etterisolering med 10 cm murplater og puss vil gi en U-verdi på ca 0,3 W/m²K, med en beregnet normert besparelse på 97 000 kWh/år. Tiltaket har en høy kostnad og anses ikke

aktuelt å utføre så kort tid etter balkongprosjektet. Innvendig utlekting og isolering er et alternativ. 10 cm mineralull og gips vil gi en U-verdi på ca 0,35 W/m²K. Tiltaket, som vil måtte utføres individuelt av den enkelte beboer, kan bli omfattende og kostbart pga radiatorer, rørgjennomføringer og innredning.

2.2 Vinduer

Alle vinduene ble skiftet ut i 2018 ifm balkongprosjektet. U-verdien til de nye vinduene og balkongdørene er angitt til maksimum 1,1 W/m²K (minstekravet i TEK17 er 1,2 W/m²K).

Næring: Butikklokalenes (B31 A-C) store fasadevinduer mot gaten har ett-lags glass med svært dårlig isolasjonsevne (U-verdi 4-5 W/m²K). Det samme gjelder brillebutikkens nedre del av fasadevinduene, mens øvre del har to-lags glass. Også restauranten fasadevinduer har to-lags glass, av varierende alder. Vinduene i legesenteret og i lokalene i etasjen over (kiropraktor m.fl) er nye og har lav U-verdi (<1,2 W/m²K).

2.3 Hovedinngangsdører

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

2.4 Etasjeskiller

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

Dekket mellom øverste etasje og kaldloftet har et tregulv på loftet, trolig med et tynt lag isolasjon mellom betongen og tregulvet (U-verdi 0,8 W/m²K). Etterisolering av et slikt dekke kan gi betydelig energibesparelse, men da en stor del av loftsarealet er innredet og brukt til boder, vil kostnadene bli høye, bl.a til logistikk med håndtering og mellomlagring av eiendeler. All innredning må rives og fjernes, gulvet må isoleres med tung, trykkfast isolasjon, det må legges et nytt gulv, og til slutt må loftet innredes på nytt med gjerder og dører. Beregnet energibesparelse er 98 000 kWh/år.

3. Varmeanlegg

3.1 Varmeproduksjon

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

Sentral temperaturstyring

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

Vannbehandling

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

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

Aktuelle tiltak:

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

Isolering - varmetap

Det er et ganske stort varmetap fra uisolert utstyr (pumper, ventiler mm) i fyrhuset. Det er også brukt sort cellegummi på noen varmerør, men dette er kondens-/kuldeisolasjon som over tid blir sprø og mister isolasjonsevnen hvis den brukes ved høy temperatur.

Romtemperaturen i fyrhuset er lav grunnet utilsiktet tilførsel av kaldluft fra det gamle friskluftinntaket til oljebrennerne, og dette bidrar til økt varmetap.

Aktuelt tiltak:

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

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

Estimert energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

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

3.2 Varmedistribusjon - radiatoranlegg

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

Pumper

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

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

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

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

Innregulering

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

Isolering

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

Aktuelle tiltak:

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

Radiatorer

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

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

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

Aktuelle tiltak:

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

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

3.3 Varmeproduksjon bergvarmeanlegg

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

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

Aktuelt tiltak:

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

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

Årlig driftskostnad dekker service, overvåking og energioppfølging.

Beregnet energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

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

4. Varmtvannsanlegg

4.1 Varmtvannsproduksjon

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

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

4.2 Varmtvannsdistribusjon i B29

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

Aktuelt tiltak:

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

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

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

Beregnet energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

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

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

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

4.3 Varmtvannsdistribusjon i B31

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

Aktuelt tiltak:

Røraggreninger og stengekraner bør isoleres med demonterbare puter eller mineralullskåler for å redusere strømforbruket til elkablene.

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

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

4.4 Varmtvannsproduksjon vha varmepumper

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

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

Aktuelt tiltak:

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

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

Årlig driftskostnad dekker service, overvåking og energioppfølging.

Beregnet energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

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

5. Ventilasjon

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

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

6. Lys

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

6.1 Belysning i korridorer og trappeoppganger

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

Aktuelt tiltak:

Utskiftning av totalt ca 85 plafond-armaturer med 11 W LED-armaturer som har innebygd bevegelsesføler (PIR-sensor). Armaturene i en korridor eller oppgang kan f.eks programmeres som én gruppe som tennes samtidig. Levetiden på dagens lysrør er ca 12 000 timer, slik at de må skiftes etter ca 1,5 år, mens LED-belysningen har en levetid på 50 000 timer. Brenntiden vil reduseres fra 24 timer til estimert 2 timer pr døgn. Utover energibesparelsen gir det sparte kostnader til innkjøp og utskiftning.

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

Beregnet energibesparelse gir følgende lønnsomhet:

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

6.2 Belysning i kjeller og på loft

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

Vurdert tiltak:

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

7. Solceller

De tre takflatene som vender mot gaten, egner seg bra for montasje av solcellepanel, gitt at takkonstruksjonen er dimensjonert for den ekstra lasten. Totalt kan det monteres ca 440 m² solcellepanel. Årlig beregnet solkraftproduksjon er 77 750 kWh. Månedsoversikt over solkraftproduksjonen er vist i vedlegg 4. All solkraften kan benyttes internt da det er energibehov til varmtvann og viftedrift også om sommeren.

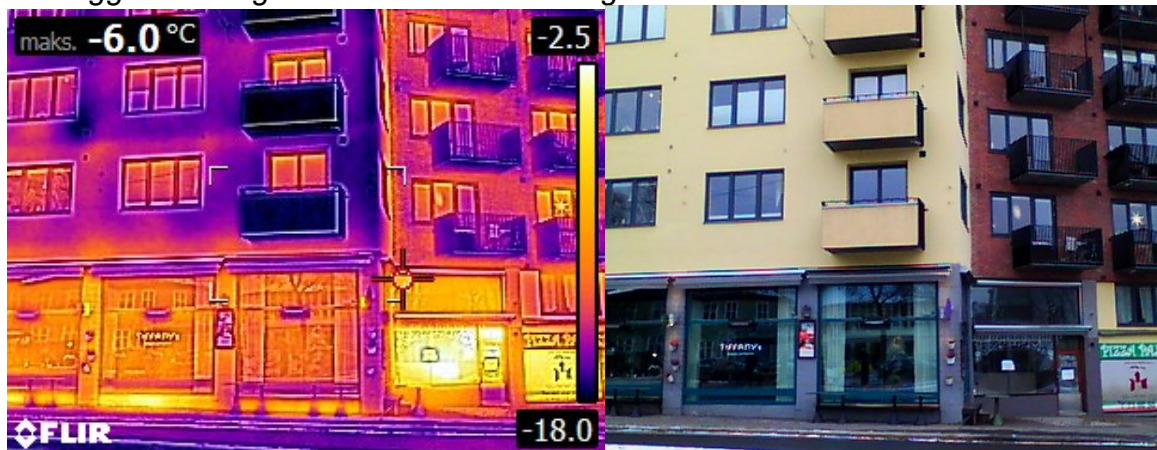
- Kostnadsestimat: kr 1 480 000,-.
- Beregnet strømproduksjon: 77 750 kWh/år

Beregnet strømproduksjon gir følgende lønnsomhet:

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

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

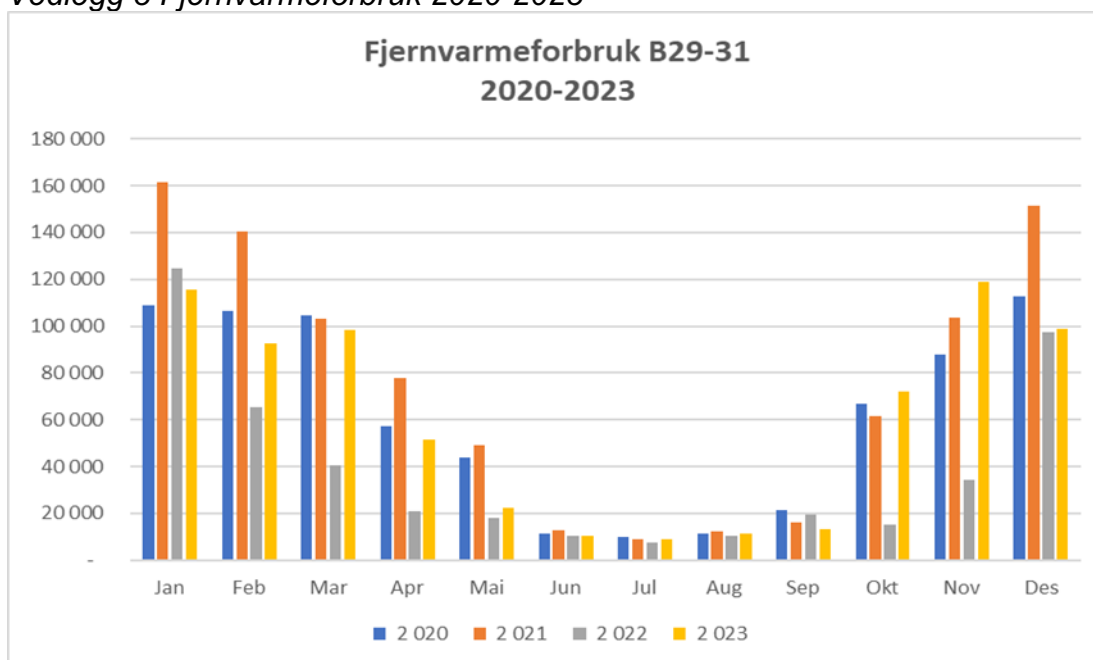
Vedlegg 1 Termografibilde av fasade mot gaten



Vedlegg 2 Termografibilde av butikkfasade

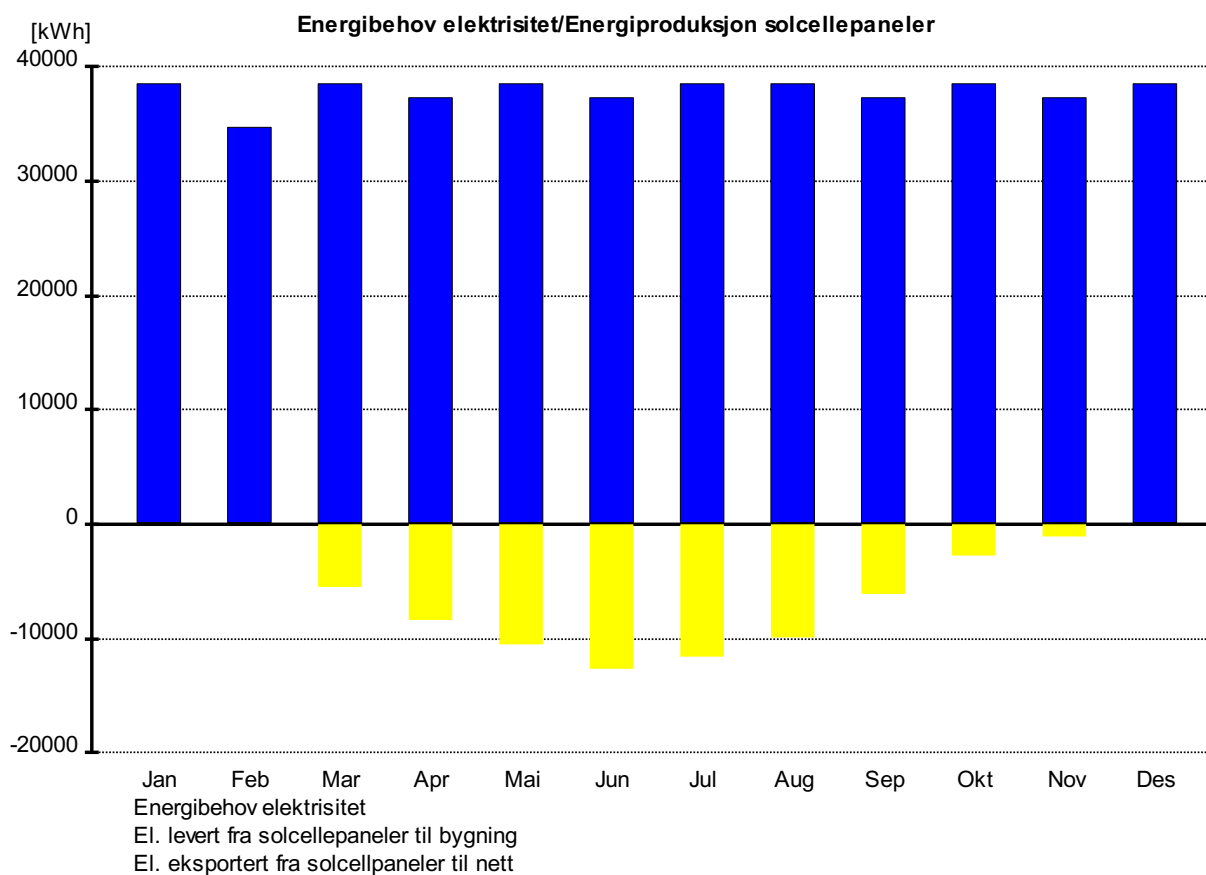


Vedlegg 3 Fjernvarmeforbruk 2020-2023



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

Vedlegg 4 Månedsoversikt over solkraftproduksjon



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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24

Selskapsnummer: 6099 Selskapsnavn: Bentsebrugt. 29/31 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS 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.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	15240127
Adresse	Bentsebrugata 29A		
Postnr.	0469	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år 10 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr 93204371
Selger 1 Fornavn	Hanna Kristie	Etternavn	Bakke-Jensen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Bjølsen Rørservice As

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Innallasjon av nytt servantskap i januar 2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Faktura for arbeidet.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Powerclean

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rens av ventilasjonsanlegg. November 2022

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Powerclean gjennomførte kontroll av ventilasjonsanlegget i november 2022.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

**Vedtekter
for
Borettslaget Bentsebrugaten 29/3 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(boret) 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 insekter 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSRELGER

BORETTLAGET 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.

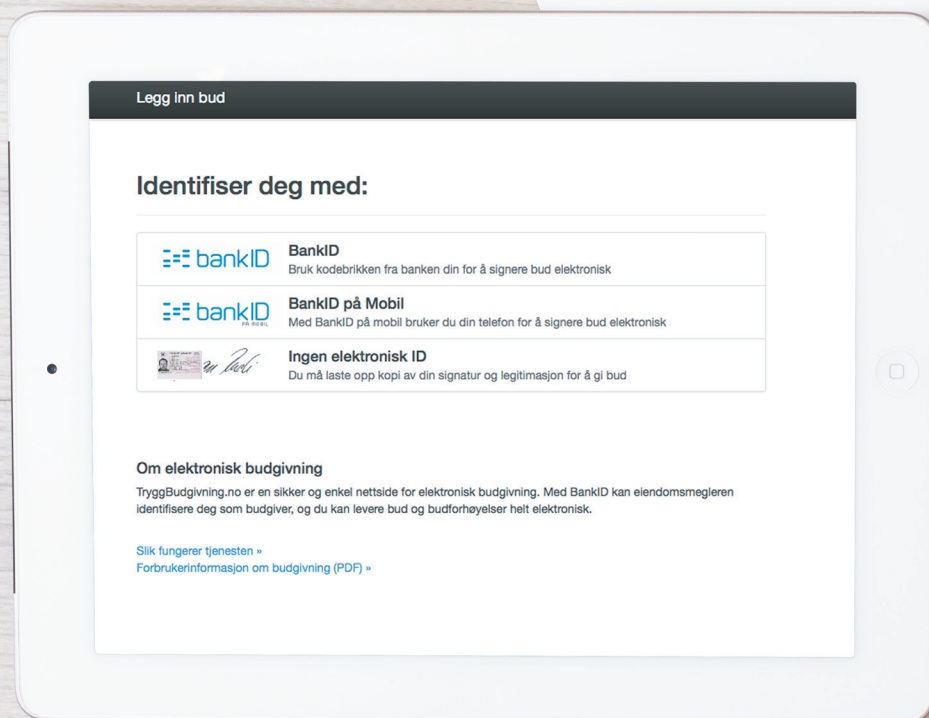
I 29: Trapp i oppgang B vil fungere som rømningsvei ved brann i trapp i oppgang A, og vise versa. Andelseier er ansvarlig for å orientere seg om mulighetene for å komme ut ved et evt. branntilløp.

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.

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005346/nvwxxvjqxd>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

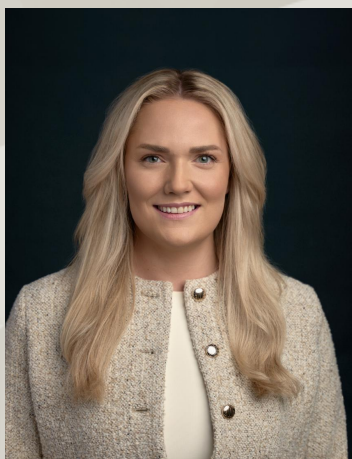
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

KORT OM OSS



Ane Line Plassen Nordbak

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

99 23 16 30

aln@eie.no

EIE Ullevål & Sagene

Premium rådgivning

EIE Ullevål & Sagene er eiendomsmeglerne på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no