

Bentsebrugata 29A

Innhold

5

Velkommen til Bentsebrugata 29A

6

Nøkkelinformasjon

10


Plantegninger

28

Eiendommen

37

Tekniske dokumenter

A modern living room with a grey sofa, framed art, and a window with a view of a building. The room is decorated with a grey sofa, a small round table with a bottle and glasses, and a window with a view of a building. The walls are grey and feature three framed artworks. A large green plant is in the foreground on the right.

En lys, pen og arealeffektiv 1-roms leilighet med god standard.

Velkommen til

Sagene & Bentsebrugata 29 A

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:
Entré, badrom og stue med åpen kjøkkenløsning.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3m².

Som beboer har du også tilgang til flere fellesvaskerier og felles arbeidsrom.



Bentsebrugata 29A

Prisantydning	2 900 000
Fellesgjeld	96 553
Omkostninger	9 518
Totalpris	2 997 821
Fellesutgifter	2 391 pr. mnd.
Bruksareal	22 m ²
BRA-i:	19 m ²
BRA-e:	3 m ²
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	1 335 m ²
Byggeår	1939





Kontakt vår megler

Schala & Partners avd. Sagene



Edward Fabian Kinga

Eiendomsmeglerfullmektig

97764164

efk@schalapartners.no

&SCHALA
PARTNERS

Lys, pen og arealeffektiv 1-R

Velkommen til Sagene og Bentsebrugata 29 A!

En lys, pen og arealeffektiv 1-roms leilighet med god standard. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, og har en god planløsning som utnytter plassen optimalt. Stor vindusflate slipper inn rikelig med naturlig lys. Den gode takhøyden på ca. 2,64 meter gir en luftig romfølelse og er smart utnyttet med en praktisk sovehems. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med lys enstavs laminat på gulv og malte overflater.

Leiligheten har en sentral og fin beliggenhet på Sagene. Her bor du med gangavstand til alt av servicetilbud, grønne parker, Akerselva og et godt kollektivtilbud.

HØYDEPUNKTER

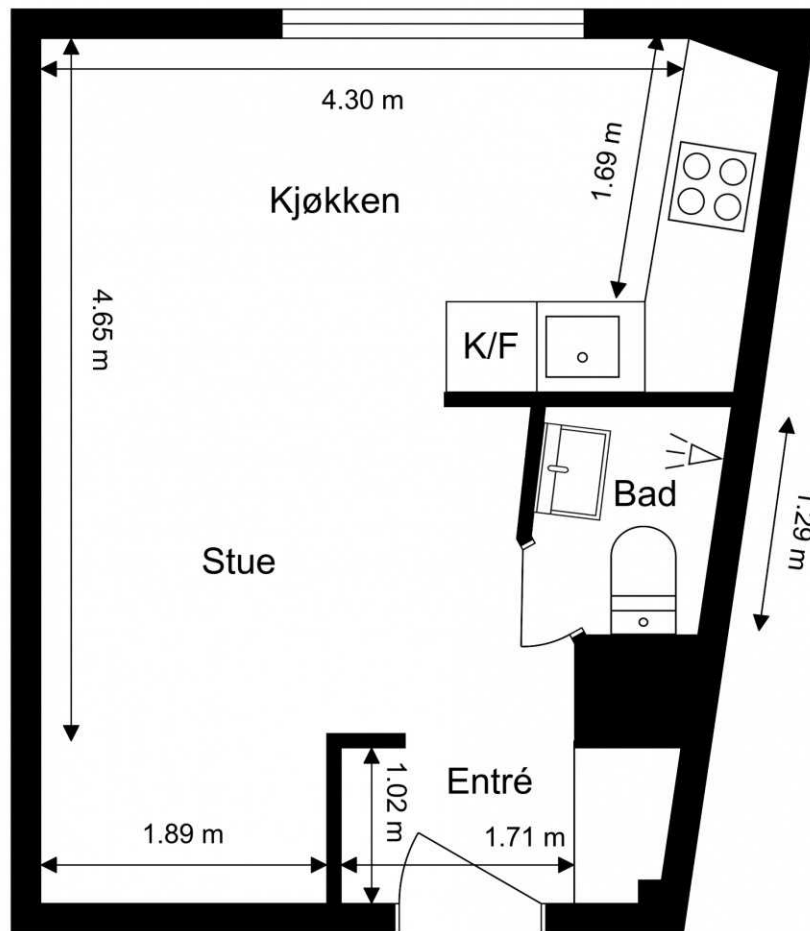
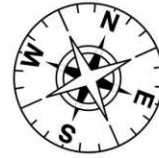
- * Store vinduer fra 2018
- * God takhøyde på ca. 2,64 meter
- * Lys enstavs laminat på gulv
- * Pent kjøkken oppgradert i 2016
- * Praktisk sovehems i stuen
- * Lyst flislagt badrom oppusset i regi av brl. i 2003
- * Oppvarming, varmtvann og bredbånd inkl.
- * Tilgang til flere fellesvaskerier
- * Ingen forkjøpsrett
- * Utmerket førstegangskjøp



Plantegning

Bentsebrugata 29A, 0469 OSLO
Leilighet - 2.etasje

2. etg



Ordernr. 15055182



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



Velkommen til Sagene og Bentsebrugata 29 A!



En lys, pen og arealeffektiv 1-roms leilighet med god standard.



Stor vindusflate slipper inn rikelig med naturlig lys, samtidig som det er lite innsyn.



Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, og har en god planløsning som utnytter plassen optimalt.



Leiligheten holdes god og lun på vinterstid med fjernvarme til radiator. Både oppvarming, varmtvann og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.



Kjøkkenet ligger i en fin delvis åpen løsning med stuen, adskilt og samtidig åpent og sosialt.

Pen
kjøkkeninnredning
oppgradert med nye
fronter og benkeplate
i 2016.





Innredningen har hvite glatte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og fliser i benkeryggen.



Lysinnsliippet sammen med den gode takhøyden på ca. 2,64 meter bidrar til en god og luftig romfølelse.

Vinduene var nye i 2018, og det er fine brede vinduskarmer for planter og dekor.

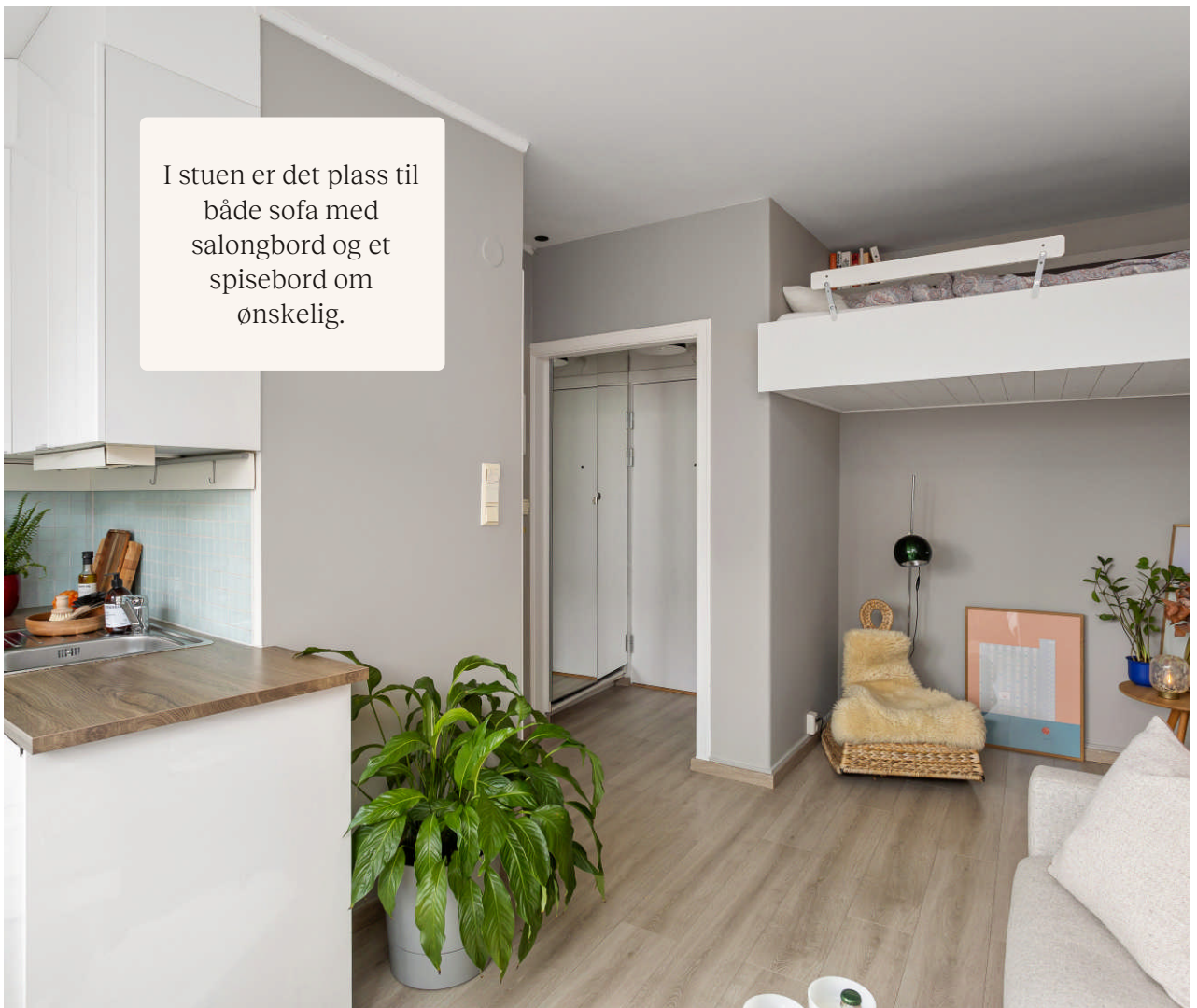




Denne leiligheten er et utmerket førstegangskjøp!



God standard med lys enstavs laminat på gulv og malte overflater.



Den gode takhøyden er smart utnyttet med en praktisk sovehems.





Praktisk sovehems med veggmontert hylle for oppbevaring.



Adkomst til sovehems via vegghengt stige.



Her er plassen
utnyttet optimalt!



Bredbånd fra HomeNet er inkludert i felleskostnadene.





Du ønskes
velkommen inn i en
lys og praktisk entré.



Det er også åpen garderobeløsning med hyller og oppheng.



Lyst flislagt baderom
oppusset i regi av brl. i
2003. Det er elektrisk
gulvvarme.



Som beboer har du
tilgang til flere
fellesvaskerier.



Ditt nye hjem?





Felles bakgård for borettslaget opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, sittegrupper, sykkelstativer og diverse beplantning.



Leiligheten har en sentral og fin beliggenhet på Sagene. Her bor du med gangavstand til alt av servicetilbud, grønne parker, Akerselva og et godt kollektivtilbud.

Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 900 000,-

Andel fellesgjeld kr 96 553,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Tryk Boligkjøperpakke Leilighet kr 8 250,00,-

Tingl.gebyr BRL-skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument BRL kr 500,00,-

Pantattest kr 268,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 006 071,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 96 553,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 2 391,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer:

Oppvarming og varmtvann, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld (ca. kr. 1 047,-).

Herav:

Kr. 1 234,- Felleskostnader

Kr. 953,- Bad

Kr. 174,- Bredbånd

Kr. 30,- Dugnad

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Løpende kostnader

Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og

abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Andel fellesgjeld

Kr. 96 553,- pr. 01.04.2024.

Andel fellesformue

Kr. 0,- pr. 31.12.2023.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: HABA05-94927028543

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 14.342.026,-

Andel restsaldo: Kr. 0,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 0,-

Rest løpetid: 23år 11mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,79%

Lånenummer: HANBA3-94927043178

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 12.997.756,-

Andel restsaldo: Kr. 56.997,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 360,-

Rest løpetid: 23år 10mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,54%

Lånenummer: HUS101-11452525

Type: Annuitet

Restsaldo: Kr. 9.035.958,-

Andel restsaldo: Kr. 39.556,-

Andel kapitalkostnader: Kr. 687,-

Rest løpetid: 5år 5mnd

Term. per år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 4,45%

Eiendomsskatt

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt.

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Det er ikke sikringsordning eller IN-ordning.

Borettslaget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 643 858,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 446 660,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Om boligen

Arealer

- Totalt bruksareal: 22,0 m²
- BRA-i: 19,0 m²
- BRA-e: 3,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, badrom og stue med åpen kjøkkenløsning.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3m².

Som beboer har du også tilgang til flere fellesvaskerier og felles arbeidsrom.

Standard

Se bildebeskrivelser.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser

Området er en del av ordningen "beoerparkering". Dvs. at man med beoerkort kan parkere hele uken, også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Gebyrets størrelse beror på type kjøretøy, se priser og mer info på www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beoerparkering/

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke kommentert på noen spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Badrom: Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

- Badrom: Overflater vegger: Det er registrert enkelte sprekker i flisfuger i dusjsone.

- Badrom: Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

- Badrom: Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

- Kjøkken: Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør forårsake følgeskader.

- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Fordelerskap for rør-i-rør er åpent mot omsluttende veggkonstruksjon i rørsjakt og det er ikke etablert videre mulighet for avrenning fra rørsjakt til sluk. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå en lekkasje. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

- Vannbåren radiatorvarme: TG2 gjelder eldre skjulte vannrør til vannbåren radiatorvarme er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Boligbygg over 5 etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong og murkonstruksjoner

samt skillende dekker av betong. Yttervegger av pusset mur. Takkonstruksjon av vinkeltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmen/rammer av tre med to-lags glass fra 2018.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1335,00 kvm.

Felles bakgård for borettslaget opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, sittegrupper, sykkelstativer og diverse beplantning.

Arealbekreftelse

Arealbekreftelse fra Oslo kommune følger vedlagt i salgssoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" på hybelhus fra 1943. Det foreligger også sluttnotat (henleggelse uten ferdigattest) fra 2013 på rehabilitering av bad samt installasjon av, innredning av aggregatrom på loft. Dokumentene ligger vedlagt i salgssoppgaven.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Adgang til utleie

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes punkt 4-2 for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming med fjernvarme til radiatorer.
Oppvarming med fjernvarme og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Elektrisk gulvvarme på baderom.

Energikarakter: C - Lys grønn

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Offentlige forhold

Borettslaget

Bentsebrugt. 29/31 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953105667, og består av 157 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. Borettslagslovens § 4-5 (2). Overtagelse av eiendomsretten vil likevel finne sted.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Erverv fra det offentlige og enkelte institusjoner kan avvike fra dette.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 93204371.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2022) viser:
Driftsinntekter kr. 8 787 084,-
Driftskostnader kr. 5 840 174,-
Årsresultat kr. 2 076 599,-. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Disponible midler for borettslaget utgjør kr. 526 370,- per 31.12.22.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgssoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider 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.

2018

Balkongprosjekt som omfattet:

- Etablering av balkonger på 141 av leilighetene.
- Utskifting av vinduer i alle leiligheter
- Utskifting av vinduer i alle oppganger.
- Utskifting av 1 stk radiator i alle leiligheter.
- Installasjon av Elysatoranlegg for radiatoranlegget.
- Etablering av felles brannvarslingsanlegg i 31A-E
- Maling av 29 A og B sin fasade mot bakgården.
- Maling av 31A-E sin fasade mot Advokat Dehlis Plass.
- Byggearbeidene i balkongprosjektet ble ferdigstilt våren 2019. Lydisolert taket i næringslokalet under 31D (Tiffanys Bjølsen) i forbindelse med at lokalet ble leid ut til ny leietaker.

2017

- Branntekniske utbedringer på loft og i kjeller.
- Omfattet bytte blant annet loftsdoorer og brantetting en rekke steder.

2016

- Byggteknisk gjennomgang av bygget som forberedelse til Balkongprosjektet.

2015

- Kontroll av brannsikkerhet: Ny optisk røykvarsler (batterilevetid ca 10 år) og sjekk/ oppdatering av brannslukningsapparat i alle leiligheter.

2014

- Alle oppganger er sparklet og malt, samt nytt gulv i 29.

2013

- Gjennomgang av elektrisk anlegg i fellesarealene i borettslaget med nødvendig oppgradering

2012

- Oppgradering av callinganlegg og installering av port inn til bakgården

2011/2009/2007/2008

- Nytt tak
- Rehabilitering av det største næringslokalet
- Lovpålagt overgang fra felles til individuell måling av strøm
- Overgang til fjernvarme fra Hafslund
- Utskifting av alle brannslukningsapparater
- Oppgradering av bakgård

2005/2002/2003/1999/2000

- Nye branndører i fellesarealene
- Fellesmåling av strøm innført
- Skiftet oljetank, overgang til varmpumpeanlegg
- 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

- Nye entredører til leilighetene (B30)

1994

- Kabel-TV innlagt – Janco (senere kjøpt opp av UPC)

1993/1994

- Oppgradering av elektrisk anlegg

1987

- Utskifting av vinduer i hele borettslaget

1983

- Fasaderehabilitering

1981

- Solgt til borettslaget av Oslo kommune

1939

- Bygningene oppført

Dyrehold

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

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune med tilhørende endringer i S-2937 av 01.10.1987. (Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn)).

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan S-5142 av 04.03.2022. Saken gjelder: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for "Ny vannforsyning Oslo - Stamnett".

Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Oslo kommune 2015-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til eksisterende bebyggelse og anlegg.

Reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgaven, ta kontakt med megler for å få oversendt reguleringsbestemmelsene. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Maridalsveien 176 B - Bruksendring fra forsamlingslokale til lydstudio
Saksnummer202215530 - Byggesak
Mottatt sak25.10.2022
StatusTillatelse gitt 24.01.2023

Larviksgata 5 - Solfangeranlegg
Saksnummer201814250 - Byggesak
Mottatt sak09.10.2018
StatusTillatelse gitt 12.11.2018

Gjøvikgata 7 - Utskifting av vinduer
Saksnummer202301738 - Byggesak
Mottatt sak02.02.2023
StatusSøknad om ferdigattest under behandling

Gjøvikgata 3 D - Bruksendring av næringslokale til leilighet
Saksnummer202216349 - Byggesak
Mottatt sak08.11.2022
StatusMottatt søknad

Maridalsveien 163 - 165 - Bruksendring til leiligheter

og oppføring av balkonger
Saksnummer201714407 - Byggesak
Mottatt sak25.09.2017
Statuslgangsettingstillatelse gitt 17.12.2018

Bergensgata 8 A-B - Montering av solcellepaneler på tak
Saksnummer202450559 - Byggesak
Mottatt sak12.01.2024
StatusTillatelse gitt 27.02.2024

Bergensgata 6 - Bruksendring fra kiosk til frisør
Saksnummer202300023 - Byggesak
Mottatt sak30.12.2022
StatusRammetillatelse gitt 23.03.2023

Vei, vann og avløp

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei. Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende:
1983/508321-2/105
03.08.1983
OBLIGASJON
Beløp: NOK 2 485 000
Panthaver: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

2004/49-1/105
02.01.2004
** DIVERSE PÅTEGNING
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

2003/85689-1/105
18.12.2003
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 27 120 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
Uomsettelig

2018/491868-1/200
01.03.2018 21:00
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 13 200 000
Panthaver: HANDELSBANKEN
ORG.NR: 971 171 324

2018/491901-1/200
01.03.2018 21:00
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 16 750 000
Panthaver: HANDELSBANKEN
ORG.NR: 971 171 324

1938/302590-1/105
31.05.1938
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om veg

1938/305694-1/105
11.11.1938
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

1938/305903-1/105
22.11.1938
ERKLÆRING/AVTALE
vedr. begrensninger i utleiemulighetene m.v.

1939/302283-1/105
29.04.1939
BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver Bentsebrogt.31.

1939/305867-1/105
25.10.1939
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.

1939/306487-1/105
20.11.1939
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.v.
Best. om felles gårdsplass m-v
Med flere bestemmelser

1996/13652-4/105
14.03.1996
ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 222 BNR: 102
Bestemmelse om bebyggelse

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:

-

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å

reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Anette Borvik per e-post ab@schalapartners.no eller sms: +47 47 45 17 99. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet

til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Schala & Partners avd. Sagene sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Ramona Slyngstad Nyheim.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Bentsebrugata 29A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 222, bnr. 14, andelsnr. 21 i Bentsebrug 29/31 Borettslaget i Oslo.

Vårt oppdragsnummer er 19240158.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,800 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging : 12 990,00

Visninger/overtagelse: 2 000,00

Utleddsgebyr (utsatt vederlag/utlegg): 1 375,00

Elektroniske tingslyningsgebyr/spørregebyr grunnbok: 1 950,00

Standard markeds pakke kr 21 950,- inneholder: annonse finn.no (inkl. "Ukens bolig"), annonse partners.no, digital annonsering på Facebook, Instagram og nett-sider/aviser, trykket/digital salgsoppgave, kjøperdatabase, m.m.: 21 950,00

Sikkerhetstillelse: 1 874,00

2 visninger: 4 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglens vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Anette Borvik / +47 47 45 17 99/ ab@schalapartners.no.

Prod. dato: 22.04.2024

Tekniske dokumenter

Bentsebrugata 29A

Nabolaget Brochmannsgt./Bentsebrua - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	1 min	0 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	8 min	0.6 km
Nydalen Linje 4, 5	17 min	1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	19 min	1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min	4 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	2 min	0.1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	10 min	0.7 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 656 elever, 36 klasser	13 min	1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	14 min	1 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	22 min	1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min	1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min	1.6 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

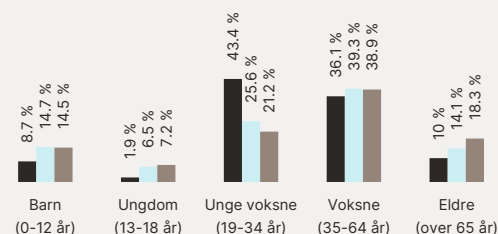


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Joker Maridalsveien Søndagsåpent	2 min	0.2 km
Coop Extra Bjølsen Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Sagene AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

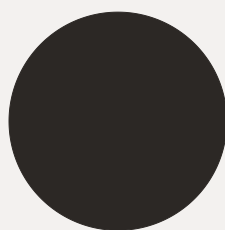


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

⊕ Bjølsen skole	4 min	⚡
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⊕ Bjølsenparken basketbane	5 min	⚡
Ballspill	0.4 km	
⚽ SATS Sagene	8 min	⚡
⚽ Myrens Sportssenter	9 min	⚡

Boligmasse



■ 100% blokk

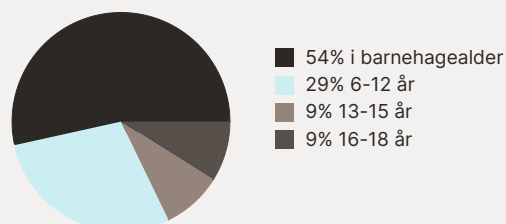
«Bjølsen er en flott område i utvikling, mange hyggelige cafeer og mennesker. Mange freshe bygninger, mange gode turmuligheter, variert tilbud med div. forretninger»

Sitat fra en lokalkjent

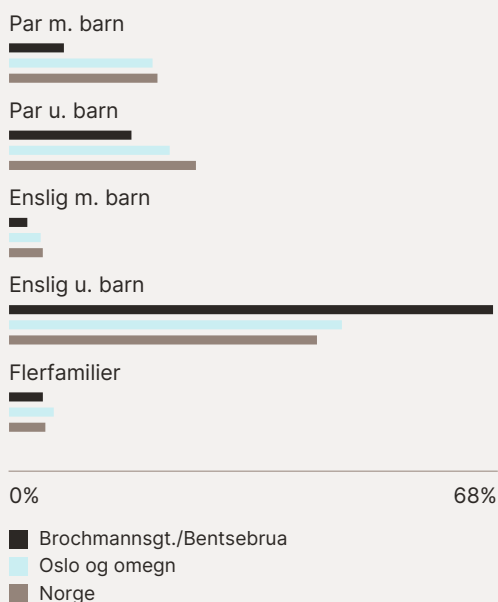
Varer/Tjenester

📍 Sandaker Senter	10 min	⚡
📍 Apotek 1 Sagene	4 min	⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



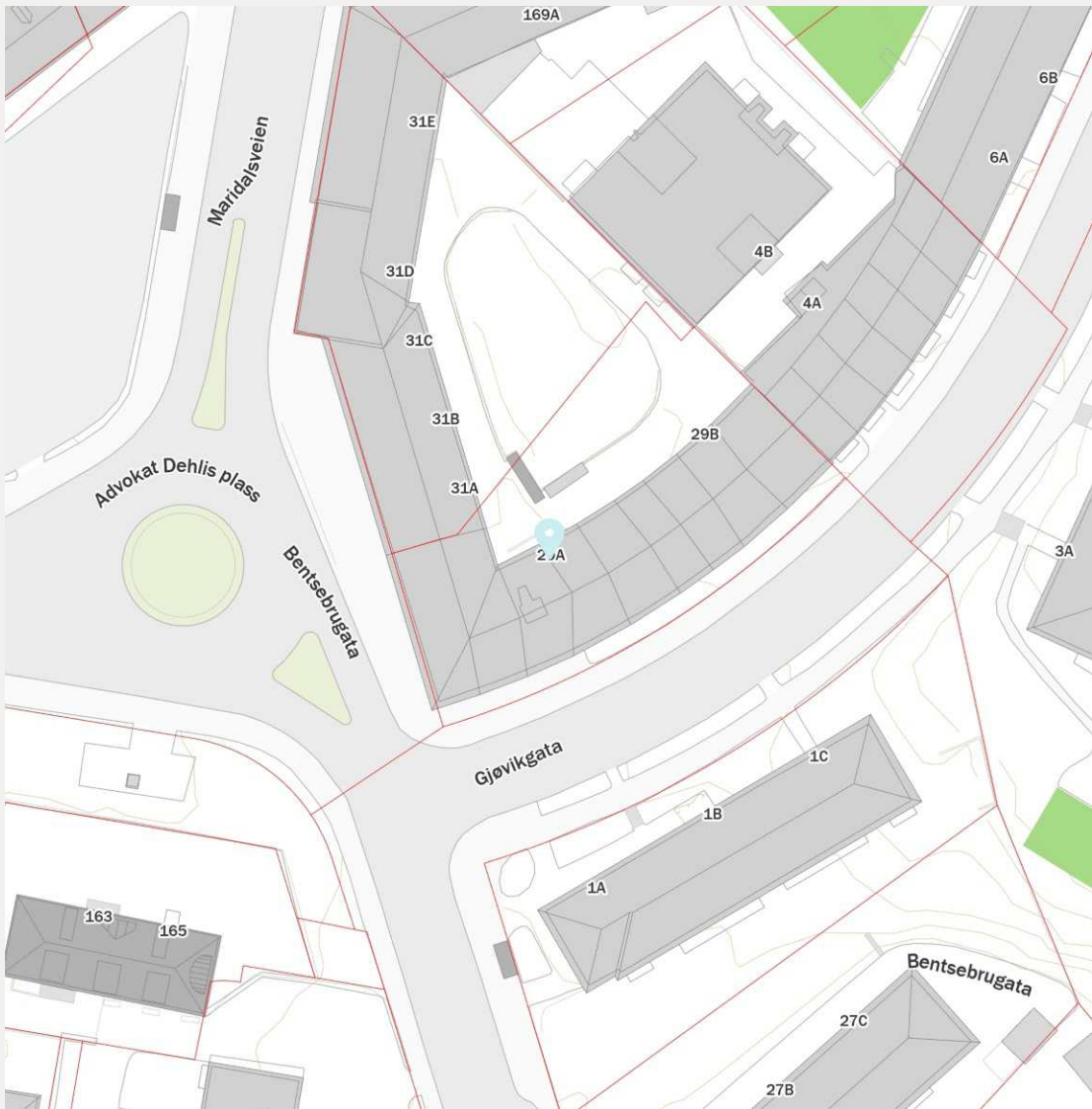
Familiesammensetning



Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Sagene AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Schala & Partners Eiendomsmegling Sagene AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Schala & Partners avd. Sagene AS	Oppdragsnr.	19240158
Adresse	Bentsebrugata 29A		
Postnr.	0469	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år 5 måneder <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Obos skadeforsikring	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Ramona	Etternavn	Slyngstad Nyheim

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

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/setningskader, 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
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 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
- 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, tømmerarbeid 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 egenerklæringskjema. 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 egenerklæringskjemaet 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 sikredet næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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 prislister 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 overtakelse. 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

Opprettet: 14/04/2024 19:41:35 (EES-versjon: 2)

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bentsebrugata 29A
0469 OSLO
Gnr./Bnr.: 222/14
Andelsnr. : 21
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 22 m²

Totalt bruksareal (BRA): 22 m²

Befaring

Befaringsdato: 18.04.2024

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Christian Ulrich Johansen

Mobil: 98615201

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningsakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningsakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløstets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.04.2024
Referansenummer	15055182
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-24-0158
Hjemmelshaver/selger	Ramona Slyngstad Nyheim
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Ramona Slyngstad Nyheim
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	22.04.2024 12:27

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Bentsebrugata 29A
Postnummer/sted	0469 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	222/14
Andelsnr.	21
Borettslag / Sameie	Bentsebrug 29/31 Borettslaget
Tomt	Eiet tomt: 1335 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1939		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Bentsebrugt 29/31 beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Felles bakgård for borettslaget opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, sittegrupper, sykkelstativer og diverse beplantning.

Boligbygg over 5 etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong og murkonstruksjoner samt skillende dekker av betong. Yttervegger av pusset mur. Takkonstruksjon av vinkeltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besikttet). Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karm/rammer av tre med to-lags glass fra 2018. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. Oppvarming med radiator tilknyttet felles varmesentral. Gulvvarme på bad.

Leilighet i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av: Entré, bad og stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer en bod i underetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Vannbåren varme	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommens bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningsakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningsakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningsakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningsakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etasje	19			19	
	Entré, bad og stue/kjøkken.				
Underetasje		3		3	
		Bod			
SUM	19	3		22	
Total bruksareal: 22 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en bod i underetasje oppmålt til 3 m² (BRA-e).

Ifølge selger inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Felles vaskeri og arbeidsrom.

Leiligheten inneholder 19 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom

Baderom i regi av borettslaget fra 2003. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av metallplater. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Innfelt speil samt veggfestet glasshylle og belysning med stikkontakt over servant. Vegghengt skap. Vegghengt toalett. Dusj på gulv med dusjforheng. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner



Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 20,6 %, temperatur 22 grader C og duggpunkt -1,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater vegger

Det er registrert enkelte sprekker i flisfuger i dusjzone.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall oppgradert med slette fronter og benkeplate av laminat i 2016. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Fliser på vegg samt benkeskapsbelysning med stikkontakt over kjøkkenbenk. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap og komfyr. Ventilator med kullfilter plassert i overskap. Mekanisk avtrekk i vegg. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet



Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.



TG 2

Vannrør

Vannrørene er ikke pluggert mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør forårsake følgeskader.

Øvrige rom

Gulvflate belagt med laminat. Veggflater av malt mur og malte flater. Himlinger av malt mur. Slett baderomsdør. Plassbygd garderobereskap i entré.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)



Innerdører

Det er registrert enkelte merker på baderomsdør.

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjvheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Det er målt kryssmåling i stue/kjøkken.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Det er kun registrert mindre målbare skjvheter i etasjeskilleren. Største målte avvik er til 9 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av av rør-i-rør tilkoblet tilførsel-rør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Inspeksjonsluke til fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i vegg mellom entré og bad. Leiligheten har ventilasjon med tilluftsventiler i veggventiler kombinert med mekanisk avtrekk via felles avtrekkskanaler fra kjøkken og bad. Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann. Oppvarming med radiatorer tilknyttet felles varmesentral. Gulvvarme på bad.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran



Hovedstoppekran

Hovedstoppekran er plassert utenfor boenhet. Stoppekraner til leiligheten er plassert i fordelerskap i leiligheten.



TG 2

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Fordelerskap for rør-i-rør er åpent mot omsluttende veggkonstruksjon i rørsjakt og det er ikke etablert videre mulighet for avrenning fra rørsjakt til sluk. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå en lekkasje. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

Vannbåren varme

TG2 gjelder eldre skjulte vannrør til vannbåren radiatorvarme er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand og restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.



TGIU

Ventilasjon

Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt 2,20 meter takhøyde på bad samt 2,64 meter i stue/kjøkken og 2,66 meter takhøyde i entré.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og måler samt kursfortegnelse plassert på felles tavle med adkomst fra felles trappegang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: Ikke relevant.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Brann

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karm/rammer av tre med to-lags glass fra 2018.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ifølge selgers opplysninger ikke utført el-tilsyn i selgers eiertid.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 14.04.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjoner og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klaggjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

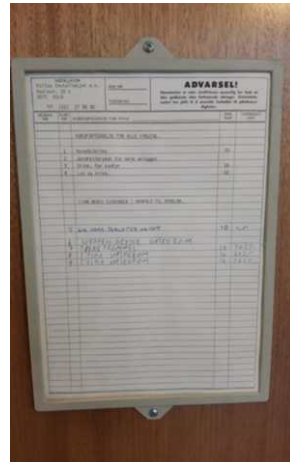
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskkader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]

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

7737321

6099/204

11.04.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.04.2024.

Boligselskap: 6099 Bentsebrugt, 29/31 B/I
Organisasjonsnr: 953.105.667
Andelseler: Ramona Slyngstad Nyheim
Lesebokt: 204
Adresse: Bentsebrugata 29 A, 0469 OSLO
Andelsnummer: 21
Borettsmuskudd: kr 9.700,-
Hjemmeside: <http://bentsebrugata.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskaps årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møpe som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etteresaltes. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskaps vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskaps husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93204371.
- Opplysninger om ferdigstilt/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskaps driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Varmt vann og lysing er inkludert i felleskostnadene.
- Les mer om borettslaget på hjemmesidene: <https://bentsebrugata.no/>
- Se også innkalling og protokoll fra siste årsmøte.
- Enkelt fellesgjeld er lagt elendomsrett. Elendomsrett kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Borettslaget har inngått en ny avtale på Bredbånd. Avtalen trer i kraft fra 01.10.2022 og kabel-TV vil ikke lenger være en del av felleskostnadene.
- Kabel-TV kan kjøpes som et tilleggsprodukt av den enkelte andelshaver.
- Økning av felleskostnader, linje Balkong øker med 11 % fra 1. desember 2023.
- Økning av felleskostnader, linje Balkong økes med 11 % fra 1. januar 2024.

Seiskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term	Avdr./frihet	Type	Rente
* HABA05-94927028543	A	14.342.026,-	23 år 11 mnd.	12	til og med	Rente	5,79%
* HANBA3-94927043178	A	12.997.756,-	23 år 10 mnd.	12	Flyt	Flyt	5,54%
* HUST01-11452325	A	9.035.956,-	5 år 5 mnd.	12	Flyt	Flyt	4,45%

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et fritstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Tom Andre Hjelseth Mygland Bentsebrugata 31 D, 469 OSLO, e-post: styret@bentsebrugata.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,- inkl. mva. Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KD nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et tryggetlig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr. 2.391,- pr. md.
Herav:
Felleskostnader 1.234,-
Dugnad 30,-
Bad 953,-
Bredbånd 174,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post: leilingsforensels@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre henvelser iht. boligselskapsens regaltant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annenn formue	Gjeld
32,-	0,-	4.162,-	0,-	100.200,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HANBA3-94927043178	56.997,-	360,-
* HUS101-11452525	39.556,-	687,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 97.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen tlf. 22 86 83 81 ev. pr. e-post: pernille.olsen@obos.no.

Annenn informasjon:

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

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hasteggebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påtor/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameierboligAS	4 789 kr
Boligselskap m/transportgebyr	9 668 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 891 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligselskap	4 000 kr
Pantattest Boligselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byggen)	5 750 kr
(Feltsgebyret er kr 1 277,09 0,8 R = kr 1 022)	

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Til andelseierne i Bentsebrugt. 29/31 B/L

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 13. juni 2023 kl. 18:00 i Klubbhuset til Sagene idrettsforening, Møterom Festsalen.
Adresse: Stavangergata 32, 0468 Oslo.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bentsebrugt. 29/31 B/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSRAPPORT FOR 2022

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	Siljan Henry Nordfjellmark	Bentsebrugt 29 A
Styremedlem	Nikolaj Skybakmoen	Bentsebrugata 31 D
Styremedlem	Karin Maria Zerøner	Bentsebrugata 31 E
Varamedlem	Tonje Møller Lie	Bentsebrugata 29 A

Valgkomiteen

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

Bentsebrugata 29-31

Gårds- og bruksnummer:
222 14 15

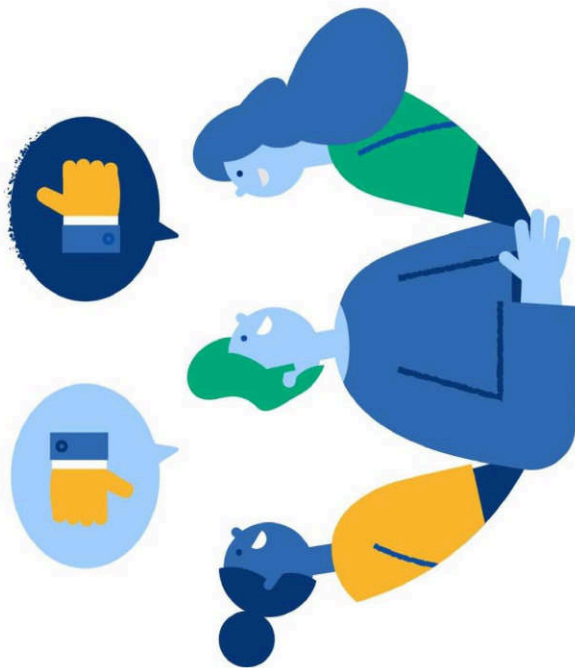
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boretth), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Årsmøte 2023
6099 Bentsebrugt. 29/31 B/L



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Bentsebrugt. 29/31 B/L
avholdes tirsdag 13. juni 2023 kl. 18:00 i Klubhuset til Sagene idrettsforening,
Møterom Festsalen.

Adresse: Stavangergata 32, 0468 Oslo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- Styrets forslag til styrehonorar er satt til kr. 270.000 iht. budsjettet

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 31.03.2023

Styret i Bentsebrugt. 29/31 B/L

Tom Andre Hjelseth Mygland Anne-Lotte Hernæs Sitan Henry Nordfjellmark Nikolaj
Skybakmoen Karin Maria Zerener

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

Felleskostnader

Styret har hatt et stort fokus på kostnader gjennom styreperioden. Og vi ønsker å holde lavest mulig felleskostnader for beboerne. Etter en ny budsjettgjennomgang på vårapten 2022, ble det besluttet å sette ned felleskostnadene med 15 % fra august 2022.

Arbeid med radiatoranlegget

Styret har videreført arbeidet med mer rasjonell drift av radiatoranlegget som ble beskrevet i forårsrets beretning. I løpet av vinteren har en av de gamle bergvarmepumpene som ble satt i drift i januar stoppet, og det er vurdert at det ikke er hensiktsmessig å reparere denne. Vi har i løpet av vinteren hatt bistand av Enøk Energi for å sikre at ekspansjonen i anlegget fungerer som det skal. Styret vil jobbe videre med mer rasjonell drift av anlegget i kommende styreperiode. Det vil bli vurdert om det er hensiktsmessig å gjøre utbedringer.

Næringslokaler

Styret har jobbet med generell oppfølging av leietakerne i næringslokalene gjennom styreperioden. Synsram har gjennomført en oppgradering av sine lokaler og har i den forbindelse etablert nytt ventilasjonsanlegg med utkast mot gaten. De har samtidig forlenget sin leiekontrakt.

Styret har i løpet av året jobbet med en større gjennomgang av felleskostnader for næringslokalene. Vi har hatt bistand av Obs-advokatene for å vurdere hvordan disse felleskostnadene kan reguleres, med bakgrunn i de inngåtte kontraktene og generelle bestemmelser. Ved utgangen av styreperioden er dette arbeidet ikke ferdigslutt.

Øvrig vedlikehold

Det ble byttet en vaskemaskin i 4. etg i oktober.

Styret besluttet også å fjerne låsene på vaskerommene, da det var kommet henvendelser om dette fra beboere og vi har gått vekk fra stål nøkler i Bentsebrugata 29 A og B.

Styret har jobbet med en langsiktig vedlikeholdsplan i løpet av styreperioden. Ved utgangen av perioden er ingen av disse prosjektene avsluttet/igangsatt.

Andelsehavers vedlikeholdsplikt

Vi minner om at andelsehaver plikter å vedlikeholde sin leilighet i samsvar med bestemmelsene i andelsehavers vedlikeholdsplikt i vedlekkene 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 nødvendige listene på vinduene en gang pr år, spesielt på de vestvendte vinduene. Dette forlenger levetiden på malingen.

Vindus og balkongprosjektet

I etterkant av balkongprosjektet har det kommet spørsmål om trekk fra dørtersklene i enkelte av leilighetene. Høsten 2022 gjennomførte styret, Viking Entreprenør og en uavhengig vindusspesialist en kontroll av utførelsen av innsettning av verandaadren i et utvalg av leiligheter i Borettslaget. På bakgrunn av dette var det nødvendig å gjøre en etterkontroll av dørene i alle leilighetene. Formålet for kontrollen er å sikre at utførelsen av arbeidene på verandaadren er i samsvar med det som er prosjektert. Kontroll og utbedringer der det var behov for det ble gjennomført i to omganger høsten 2022 og våren 2023. Styret anser denne saken som avsluttet.

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden 2020/2021 bestått av følgende styremedlemmer:

Styreleder: Tom Andre Hjelseth Myglund
 Styremedlem: Silan Nordfjellmark
 Styremedlem: Karin Zerener
 Styremedlem: Lotte Hermæs
 Styremedlem: Nikolaj Skybakmoen

Det har ikke vært innvalgt varamedlemmer for perioden

Styreperioden 2022-2023 har vært preget av et høyt aktivitetsnivå for styret. Arbeid med radiatoranlegg, byte av internettleverandør til Homenet og rens av ventilasjon og fokus på kostnadskontroll.

Det har i perioden blitt avholdt 11 styremøter hvor det har blitt ført protokoll.

Styremøtene har i all hovedsak blitt gjennomført digitalt og dette har fungert bra. I tillegg har styret gjennomført møter med leietakere av næringslokaler, leverandører og diverse befatninger gjennom året.

Byte av internettleverandør

Eier en lengre prosess med vurdering av leverandører valgte vi sommeren 2022 Global Connect (tidligere Homenet) som ny leverandør av internett og TV. Avtalen omfattet at alle beboere nå har en 500 megabit linje som del av felleskostnadene, og dette vil koste 174 kr pr måned. Videre vil det bli valgfritt om man ønsker å tegne et individuelt TV-abonnement. Avtalen trådte i kraft 1. oktober 2022. Prosjektet omfattet byte av infrastruktur flere steder i bygget, samt byte av router i alle leiligheter. Dette har krevd en del koordinering, men vi er godt fornøyd med resultatet. Dersom du har spørsmål om TV, oppgradering av internett eller hvilke produkter som er tilgjengelige skal du ta kontakt med Global Connect.

Rens av ventilasjon

Høsten 2022 ble det gjennomført en rens av ventilasjonskanalene i bygget. Dette omfattet rens av alle sjakter, aggregat på loftet og rørfledningen fram til avtrekkspunktet i alle leilighetene.

Under rensen ble det også gjort en kartlegging av hva slags kjøkkenventilator som var koblet til anlegget i de enkelte leilighetene. Styret har sett på anlegget sammen med lagfolk og konkludert med at ingen avtrekksvifter skal være direkte koblet til anlegget. Bakgrunnen for dette er både brannfare, at det blåser sjenesterende lukt inn i andre leiligheter og at det forstyrrer sirkulasjonen i anlegget.

Det ble identifisert ca 20 leiligheter med slike vifter tilkoblet. Disse har tatt et pålegg om å koble fra disse viftene (sendt ut i mai 2023)

Vi minner om at det er svært viktig at man har god tiluft til leiligheten og avtrekket på badet for at anlegget skal fungere som det skal. Dette er beskrevet i detalj på våre nettsider: https://bentebruagata.no/?page_id=1523

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 ISS, noe borettslaget må betale for. Vi minner om endringene som ble gjort i ordensreglene i for 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, klar og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner. Søppel skal ikke hentes utenfor søppekkassene 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 brannrisikoen. Dette er spesielt viktig i oppgang 29 A og B der vi har svært mange leiligheter pr etasje og det er viktig at romningsveier ikke blokkeres.

Forsikringssaker

Borettslaget har hatt en markant økning i saker som blir meldt inn på vår byggningsforsikring de seneste årene. Flere av disse sakene knyttes til skader på badetom. Styret minner om at alle andelsnavere plikter å vedlikeholde badene løpende. Dette forhindrer skader.

En økning i antall saker fører til at forsikringspremien vi må betale stiger fra år til år.

Beboerhenvendelser og kommunikasjon

Styret mottar hvert år en lang rekke generelle henvendelser fra beboere, spesielt fra nymtlyttere. 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 andelsnavers 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.

Spørsmål om H-nummer/Bruksenhetsnummer

Styret har fått flere spørsmål om hva korrekt H-nummer/brukenhetsnummer er for enkelte leiligheter i 29A og 29B. Det fremstår som om det kan være noen feilregistreringer her. Styret har startet et arbeid for å prøve å rydde opp i dette, men arbeidet er ikke ferdigstilt ved utgangen av styreperioden.

HMS

I samarbeid med ISS er det gjennomført årlig vernerunde med gjennomgang av alle fellesarealer. Etter denne runden ble det påpekt enkelte avvik som senere er blitt rettet av vaktmester og elektriker.

Styret har i løpet av perioden gjort en risikovurdering for legionellaoppblomsring i tappevarmsanlegget levert av Kompa. Det ble påpekt enkelte tiltak som er iverksatt. Det er lagret en egen temaside om hva andelsnavere bør gjøre for å forhindre legionella i sitt dusjhode her: https://bentebruagata.no/?page_id=1955

Det er blitt gjennomført kontroll og test av brannvarslingsanlegget i bygget. Vi minner om at det er viktig at alle beboere setter seg inn i hvordan anlegget fungerer.

Vinteren 2023 har vi hatt større utfordringer med skadedyr i kjelleren enn tidligere vintre. Vi har blant annet hatt et tilfelle av at skadedyr har gnagd seg ut av avisposer i kjelleren. Styret har hatt en større gjennomgang av kjelleren, hvor det er funnet avvik og rotteaktivitet i flere stakerummer. Vi er i dialog med leverandør for å få utbedret dette i løpet av sommeren 2023.

Boretslaget har en løpende avtale med Antimex som følger opp skadedyrbekjemping med feiler som inspiseres jevnlig. Vi ber alle beboere melde fra til styret om man observerer skadedyr eller rottemøkk i kjelleren. Det er svært viktig at ingen beboere oppbevarer matvarer eller andre ting som kan tiltrekke seg skadedyr i kjelleren.

Vaktmester

I løpet av styreperioden er det meldt ca 50 saker til vaktmester via kontaktskjemaet på nettsiden. Her skal alle saker som beboere trenger bistand til fra vaktmester i fellesarealer meldes inn. Vaktmester er hos oss 2 faste dager pr uke og en god oppgaveliste bidrar til at vaktmester kan gjøre en god jobb for oss. I tillegg har vaktmester utført diverse oppgaver på vegne av styret som eksempelvis: fjerning av laegging, fjerning av div. ting stående i oppganger, fellesareal, loft og kjeller. Vaktmester har også hatt den årlige vernerunden med styrets HMS-ansvarlig og foretatt risikovurderinger iht. gjeldende forskrifter. Vi minner om at vaktmester ikke kan bistå beboere med hjelp til forhold som er omfattet av andelsnavers vedlikeholdsplikt.

Dugnad

Det har blitt gjennomført dugnad høsten 2021 og våren 2022 med bra oppmøte. Vi minner om at alle andelsnavere 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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av boretslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om boretslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjettt for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til fjernvarme og TV-anlegg. Avviket knyttet til TV skyldes bytte av leverandør der betaling for TV ble tatt ut av husleien. Dette er nærmere beskrevet i styrets beretning.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger på selskaps 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

Boretslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr. 31.12.2022 kr 526 370 og viser boretslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



Bomiljø

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

Vi minner om at alle andelsnavere plikter å følge ordensreglene. Ordensreglene er fasisatt av generalforsamlingen og finnes på www.bentebruggata.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 utfykningen mottar styret en rapport som gjør at vi kan følge opp sakene på en objektiv måte for alle involverte parter.

Det siste året har vi hatt enkelte 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 hærværk på vår fasade.

Oppfølging av vedtak knyttet til utredning av solcelleanlegg

Styret har valgt å ikke følge opp vedtaket fra generalforsamlingen om utredning av solcelleanlegg. Bakgrunnen for dette er både å holde kostnadene nede og at det ikke har vært kapasitet til å igangsette et slik omfattende prosjekt. Vår vurdering er at fremtidig styre kan se i gang en slik utredning på eget initiativ i fremtiden, dersom man skulle finne det hensiktsmessig.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bentebruggt 29/31 Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bentebruggt 29/31.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2022 Resultatregnskap for 2022 Oppstilling over endring av disponible midler Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipp. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et retvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens 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 retvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 oppløse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringselskapsats individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bentebruigt, 29/31 B/L.

Lån

Bentebruigt, 29/31 B/L har lån fra to lån i Handelsbanken og ett lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTLAGET BENTEBRUGT 29/31 ORG.NR. 953 105 667, KUNDENR. 6099

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om 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.

Årsregnskapet 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 den viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, 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 omlempsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note		Regnskap		Budsjett	
	2022	2021	2022	2021	2022	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	840 293	906 543	840 293	840 293	526 369	
B. ENDRING I DISP. MIDLER:						
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 076 599	1 426 118	1 997 324	2 420 000		
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	15	1	0	0	0	
Tillegg salgssum anl. midler	15	2	0	0	0	
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	13 755 000	0	0	
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 390 517	-15 247 367	-2 462 000	-2 291 000	
Innsk. øremerk. bankkonto		-7	-1	0	0	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-313 922	-66 250	-484 676	129 000		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	526 370	840 293	355 617	655 369		
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:						
Omlempsmidler	1 286 524	1 906 920				
Kortsiktig gjeld	-760 154	-1 066 627				
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	526 370	840 293				

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautentisert revisor
(elektronisk signert)

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

BALANSE

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	32 466 237	32 466 237
Tomt		165 303	165 303
Andre varige driftsmidler	15	1	2
Øremerkede bankinnskudd	21	808	801
SUM ANLEGGSMIDLER		32 632 349	32 632 343
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 267	15 418
Kundefordringer		10 637	532
Forskuddsbetalte kostnader		0	205 200
Driftskonto OBOS-banken		1 265 510	1 685 660
Sparekonto OBOS-banken		110	109
SUM OMLØPSMIDLER		1 286 524	1 906 920
SUM EIENDELER		33 918 873	34 539 263

Penno Dokumenttjekk: 0WE1R-EHNE-MO0H6-TV121-0M0NG-E64CX

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

RESULTATREGNSKAP

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2 8 754 311	8 270 583	8 802 000	8 388 000
Andre inntekter	3 32 773	77 606	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	8 787 084	8 348 189	8 802 000	8 388 000

DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4 -38 070	-36 660	-37 000	-38 000
Styreonorar	5 -270 000	-260 000	-260 000	-270 000
Revisjonsonorar	6 -17 368	-15 264	-17 500	-18 000
Forretningsføreronorar	-270 938	-264 318	-275 000	-282 000
Konsulentonorar	7 -23 228	-36 259	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8 -897 704	-1 307 071	-1 055 000	-505 000
Forsikringer	-494 396	-443 490	-484 000	-533 000
Kommunale avgifter	9 -850 465	-816 061	-834 000	-959 000
Energiforring	10 -1 389 675	-1 672 955	-1 700 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd	-640 173	-783 118	-874 176	-328 000
Andre driftskostnader	11 -948 158	-718 033	-702 000	-749 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-5 840 174	-6 353 228	-6 278 676	-4 822 000

DRIFTSRESULTAT 2 946 910 1 994 962 2 523 324 3 566 000

FINANSINNTEKTER-/KOSTNADER:

Finansinntekter	12 4 473	85	0	0
Finanskostnader	13 -874 783	-568 928	-526 000	-1 146 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	-870 311	-568 843	-526 000	-1 146 000
ÅRSRESULTAT	2 076 599	1 426 118	1 997 324	2 420 000

Overføringer: 2 076 599 1 426 118
 Reduksjon udekket tap

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntekstføres etter oppjeningsprinsippet.

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 etableringsstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. 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 skatterekskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 652 800
Forretningslokale	1 849 883
Bad	1 761 144
Balkong	720 144
Kabel-TV	447 921
Bredbånd	235 029
Dugnad	56 520
Lagerlokale	26 348
Felleskostnader næringsseksjon	21 246
Eiendomsskatt	2 676
Bod	600
Deltagelse dugnad	-20 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 754 311

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 157 * 100	15 700	15 700	15 700
Udekket tap	16	-8 809 377	-10 886 976
SUM EGENKAPITAL		-8 793 677	-10 870 276

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Partie- og gjeldsbrevlån	17	39 181 295	41 571 812
Borettsnnskudd	18	2 556 000	2 556 000
Annen langsiktig gjeld	19	215 100	215 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		41 952 395	44 342 912

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		127 105	132 180
Leverandørgjeld		480 644	442 163
Påløpte renter		22 463	16 280
Påløpte avdrag		129 942	133 213
Annen kortsiktig gjeld		0	342 791
SUM KORTSIKTIG GJELD		760 154	1 066 627

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		33 918 873	34 539 263
--	--	-------------------	-------------------

Paristillelse

20 60 445 000 60 445 000

Garantiansvar

0 0 0

Oslo, 31.03.2023

Styret i Borettslaget Bøtisebruigt 29/31

Tom Andre Hjelseth Mykland/s/ Anne-lotte Hernæs/s/ Sitan Henry Nordfjellmark/s/

Nikolaj Skybakmoen/s/

Karin Maria Zerener/s/

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-353 447
Drift/vedlikehold VVS	-28 206
Drift/vedlikehold elektro	-87 670
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-320
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 523
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-103 869
Drift/vedlikehold brannskring	-22 307
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-106 408
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-170 520
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 435
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-887 704

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-51 812
Varm- og avløpsavgift	-411 025
Renovasjonsavgift	-387 628
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-850 465

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-689 026
Fjernvarme	-700 649
SUM ENERGI / FYRING	-1 389 675

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Innbetalt av Uip Drift AS, gjelder strøm til bysykkelsstativ for 2021	2 605
KPI	30 133
SUM ANDRE INNTEKTER	32 773

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 070
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 070

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 270 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beleper seg til kr 17 368.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 228
SUM KONSULENTHONORAR	-23 228

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	45 072	
Tilgang 2014	-45 071	
Avskrevet tidligere		1
Fyringsanlegg		
Tilgang 2001	221 149	
Avgang 2022	-1	
Avskrevet tidligere	-221 148	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0	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 omseining av enkeltheigheter 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: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 843
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 170
Driftsmateriell	-3 430
Vaktmester tjenester	-472 219
Vakthold	-107 453
Renhold ved firmaer	-190 209
Snerydding	-103 994
Andre fremmede tjenester	-4 053
Andre kontor kostnader	-4 708
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-5 059
Tap v/avgang anleggsmidler	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-948 156

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 173
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 292
SUM FINANSINTEKTER	4 473

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån, HABA05	-386 502
Renter og gebyr på lån, HANBA3	-349 221
Renter og gebyr på lån, HUS101	-94 440
Renter og gebyr på lån, HUS601	-44 331
Renter på leverandørgjeld	-289
SUM FINANSKOSTNADER	-874 783

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kosprisbokført 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/brn.14 M. flere

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

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 485 000
Pantelån	39 181 295
Påløpte avdrag	129 942
TOTALT	41 867 237

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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

Handelsbanken, HABA05

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,94 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2018

-16 750 000

1 568 666

423 494

-14 757 840

Handelsbanken, HANBA3

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,94 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2021

-13 755 000

0

382 590

-13 372 410

Husbanken, HUS101 (tidligere HUS601)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2004

-27 120 000

14 484 522

1 584 433

-11 051 045

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN**-39 181 295****NOTE: 18****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig

-2 556 000

-2 556 000**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Deposittum næringslokaler

-215 100

-215 100

2019	<p>Balkongprosjekt som omfattet:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Elysatranlegg for radiatoranlegget. Etablering av felles brannvarslingsanlegg i 31A-E Maling av 29 A og B sin fasade mot bakgården. Maling av 31A-E sin fasade mot Advokat Dehlis plass. Byggearbeidene i balkongprosjektet ble ferdigstilt våren 2019. Lydisolert taket i næringslokalet under 31D (Tilfanye Bjølsen) i forbindelse med at lokalet ble leid ut til ny leietaker.
2018	<p>Bramtekniske utbedringer på loft og kjeller. Omfattet bytte blant annet loftsulører og branntetting en rekke steder.</p>
2017	
2016	<p>Byggeteknisk gjennomgang av bygget som forberedelse til Balkongprosjektet.</p>
2015	<p>Kontroll av brannsikring: Ny optisk røykvarsler (batterilevetid ca 10 år) og sjekk/oppdatering av brannslukningsapparat i alle leiligheter.</p>
2014	<p>Alle oppganger er sporbart og malt, samt nytt gulv i 29.</p>
2013	<p>Gjennomgang av elektrisk anlegg i fellesarealene i borettslaget med nødvendig oppgradering</p>
2012	<p>Oppgradering av callinganlegg og installering av port inn til bakgården</p>
	<p>Nytt tak Rehabilitering av det største næringslokalet Løpplagt overgang fra felles til individuell måling av strøm Overgang til fjernvarme fra Hafslund</p>
2011/2009/2007/2008	

Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med politennummer 6650047. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige 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 22866398, 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 tæes forbehold om feil.

En oppdatert versjon av oversikten under finnes på våre nettsider

www.bentsebrugata.no

	<ul style="list-style-type: none"> • Etablert avtrekkspipe opp langs fasaden fra avtrekksanlegget til Tiffany's 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.
2021	
2020	Installert elektroniske låser med brikkenøkler i alle oppgangsdører og port, samt loft og kjeller 1/29 A og 29 B.

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6666, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: eiendoms@obos.no

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

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

..... (Eierens underskrift)

..... (Dato)

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Tom Andre Hjelseth Mygland, foreslått.

Vedtatt: Valgt med akklamasjon.

B Som styremedlem for 2 år, ble Karin Maria Zerener foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Anne-Lotte Hernæs foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Mathias Esmark Tollefsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Sebastian Strand foreslått.

Vedtatt: Valgt med akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Ingar Jakob Feiring foreslått.

Vedtatt: Valgt med akklamasjon.

D Som representant i valgkomiteen for 1 år, ble Ådne Loennechen Feiring foreslått.

Vedtatt: Valgt med akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 18.51. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Karin Maria Zerener/s/

Fører av protokollen

Navn: Pernille Olsen/s/

Protokollvitne 1

Navn: Søren E. Nilsen/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

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

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bentsbrugt, 29/31 B/L

Motedato: 13.06.2023

Møtedspunkt: kl. 18:00

Møtested: Klubhuset til Sagene Idrætsforening, Møterom Festsalen.

Til stede: 16 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 16 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Pernille Olsen.

Møtet ble åpnet av Karin Maria Zerener.

Konstituering

- Valg av møteleder**
Som møteleder ble Karin Maria Zerener foreslått.
Vedtatt: Valgt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtatt: Godkjent.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollviter

Som fører av protokoll ble Pernille Olsen foreslått.
Som protokollviter ble Søren E. Nilsen foreslått.

Vedtatt: Valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtatt: Godkjent.

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

- Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtatt: Godkjent.

- Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtatt: Vedtatt.

5. Fastsattelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr. 270 000.

Vedtatt: Vedtatt.

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 boretslaget henger over arealer der det fødes mye mennesker. Blomsterkasser og lignende innretninger som henger utenfor gelenderet er ikke tillatt.

Dersom du ønsker å montere balkongduk på rekkverket skal denne følge retningslinjene for farge, størrelse og montering fastsatt av Styret. Andelseiher må søke styret om godkjenning før det gjøres vesenlige endringer på balkongene. Dette omfatter, men avgrensnes 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.

Føreløpige retningslinjer for balkongduk

- Balkongduken skal monteres på *innsiden* av rekkverket.
- 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 varslerne.

Vedtøkte for

Borettslaget Bentsebrugaten 29/31 Org. nr. 953105667

Vedtøtt 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 brukrett til egen bolig i foretakets etendom(boretst) 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 vÅre pÅ kroner 100,-.
- (2) NÅr ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer vÅre 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 vanskeligsiftelse.
- (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.

HUSORDENSRELGER

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

sist endret pÅ ordinær generalforsamling 18.05.2022

1. Beboerne mÅ vise respekt for eiendommen og naboene. Utgangsdører og dører til vaskerom, kjeller og loft, skal vÅre låst til enhver tid. Husk Å rydde etter deg, spesielt ved bruk av vaskerom.
2. Støy og musikk skal ikke vÅre 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, tÅ 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 søppekkassene 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 vÅre til sjenanse for beboerne. Bruk pose ved lufting i bakgården.
5. Det er ikke lov Å sette eiendeler i korridører, brambalkonger 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 uaktisomhet, 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.

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 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 brakerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slekning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder brukrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsleilighetsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukeren 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 funksjonstømming 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.

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. Pulverapparatet 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. rømnings situasjon.

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 slukningsarbeidet ved en brann i loft eller kjeller. Andelseier kan levere restavfall gratis til gjenbruksstasjon. Styret er ansvarlig for å bestille containere to ganger pr år for å fjerne diverse avfall.

- (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) Nektet 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. Boret 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.

- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting 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 oppfylter 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.

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, sikringskapp fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannkøstett, varmvannsbereider og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskapp fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannkøstett, varmvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegge, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.
- (3) Andelseieren har også ansvar for oppstakning og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannfås/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 berriggende 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.

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

- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framnøtte 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.

6-3 Borettslagets pantestikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**7-1 Mislighold**

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

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfyllmyndelseslovens 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 vedtektenes er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

- (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 vedtektenes gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen 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 borettsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandles 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
- Fastsattelse 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 etere 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 borettsloven 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.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Saksbehandler: Sabina Trako** **Dato: 10/09/2013**
Saksnr: 2001/09789-10

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Bentsebrugata 29 A-B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Arsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tillegg eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
x	Jangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Bruktillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltaksøver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



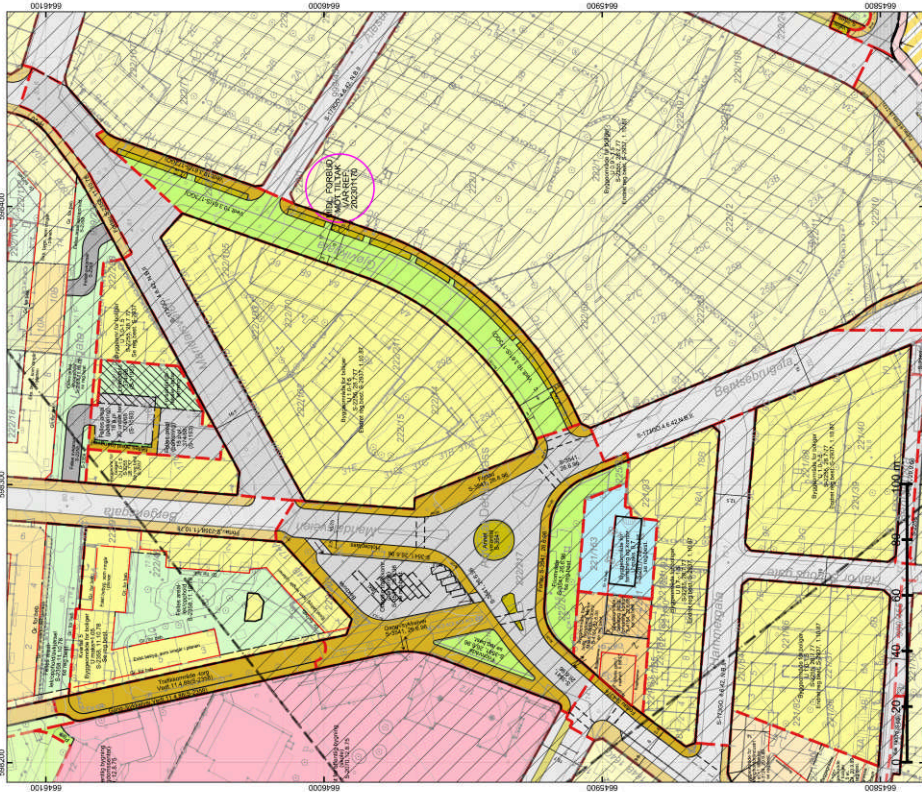
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahl gate 1, 0187 Oslo
www.pbc.oslo.kommune.no

Semalbord:
Telefonnummer: 23 49 10 01
Telefax: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbc.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1312 01 01 357
Org.nr.: 971 049 823 MVA



Reguleringskart med Oslo lokal som høydekrav. Ved prosjektering legges 37 cm til denne høydeplanen.

© Plan- og bygningsvesen, Oslo kommune

Opprinnelig reguleringskart for plan nr. 1200/19, 2022/17, 2022/18. Dette reguleringskartet er utarbeidet på grunnlag av plan nr. 1200/19, 2022/17, 2022/18. Planens originale vedtak er i plan nr. 1200/19, 2022/17, 2022/18. Se rapportering på eget ark.

<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutvalgt område vertikalt 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det reguleringer for: <ul style="list-style-type: none"> - Bakenivå kommunale planer: KOP-17, KOP-4 - Nærmiljøplaner: KOP-17, KOP-4 - Planer som er sammenfalt for Eidsmessing. Kan ikke brukes til byggesak. <p>Deres ref.: 41750/ANETBORV</p>	<p>Oslo</p> <p>Dato: 11.04.2024</p> <p>Dokument: FME</p> <p>Prosjekt: 1200</p> <p>Evidensid: 100</p> <p>Koordinat: EUREFER - UTM zone 32</p> <p>Høydeplaner: <ul style="list-style-type: none"> - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: MN2000 </p> <p>Originalformat: A3</p> <p>Griffnr: 22214</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ARNELDELSE.
10 bl. tegninger

N.D. 11.04.2024
OSLO

Duplikat sendt Børnerådet.

Ferdig attestert 9/10-1943

Ekspedisjons-Dokument

angående Hypelaus

på matr.nr. 29 Bentsesrogeten

innlevert 29. april 1938

Attestert

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

Oslo den 30. april 1938

Opmålingschefen
M. 2 MAJ 1938

E. K. K. K.

Endes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er avst. med grovt på
revisjonsplanen B. 1. På m. 29 Bentsesrogeten
hvis referen for grunnutveksel på kr. 1000,00
4/1 28/12-1935.

Oslo 30. 1938

Reg. chefen jr. nr. _____
1001 5 - MAJ 1938

L. H. H.



© Peac-og bygningsvesen, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 11.04.2024 Bruker: FNE 1000 Evidensbase: 1m</p> <p>Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32 ProsjektID/Best.nr.: 125019/86485658</p> <p>Hyndereferanser: - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NK2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Naturangfoid</p> <p>– Skilte på kartet som viser angitte biler 44 er registrert naturangfoid (reil) eller formelle skilte angitte organismer (ord) – Kartet er sammensatt for Eilendomsstatning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> <p>ProsjektID/Best.nr.: 125019/86485658 Deres ref.: 41759/ ANETBORV</p> <p>Adresse: BENTSEBRUGATA, 29A</p> <p>Kommentar: GrensBnr: 222714</p>	<p>Overfins planleggingsforlag for innsett for hender på planlagt bebyggelse ut fra forutsetningene slik de er da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte planens originale vedtakstilt er (illegg til) Bakgrunnskart. Se tegningsklaring på eget ark.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



© Peac-og bygningsvesen, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 11.04.2024 Bruker: FNE 1000 Evidensbase: 1m</p> <p>Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32 ProsjektID/Best.nr.: 125019/86485658</p> <p>Hyndereferanser: - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NK2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>– Kartutvalget gjelder vertikativt 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det – Guleidende kommunale planer: KDP-17, KDP-4 – Naturangfoid inventar kartutvalget. Se eget kart. – Kartet er sammensatt for Eilendomsstatning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> <p>ProsjektID/Best.nr.: 125019/86485658 Deres ref.: 41759/ ANETBORV</p> <p>Adresse: BENTSEBRUGATA, 29A</p> <p>Kommentar: GrensBnr: 222714</p>	<p>Overfins planleggingsforlag for innsett for hender på planlagt bebyggelse ut fra forutsetningene slik de er da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte planens originale vedtakstilt er (illegg til) Bakgrunnskart. Se tegningsklaring på eget ark.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park	—	Grense for bebyggelse
70 - Felles avkjørsel	—	Byggegrense
71 - Felles parkering	—	Regulert kjøretøtt
72 - Felles lekareal	—	Bygnings avgrensning i beb. plan
73 - Felles gangareal	—	Byggegrense
75 - Felles garasjeanlegg - P-hus	—	Bebyggelse som inngår i planen
76 - Felles underjordisk anlegg	—	Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)
77 - Annet fellesareal	—	
110 - Bølg m. tåh. anlegg	Z	Oppheving av elektrisgrense
120 - Foretning m. tilh. anlegg	↑	Inn-/utkjøring
140 - Bolig/tor./kontor		
142 - Forr./kontor/industri		
149 - Offentlig allmenntilg		
162 - Skole m. tilh. anlegg		
168 - Børnehage m. tilh. anlegg		
310 - Offentlig kjørebane/veigrum		
311 - Annet veilareal		
312 - Fortau		
317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
330 - Parkering/utleieparkerig		
335 - Torg		
806 - Regulert følgerovergang		

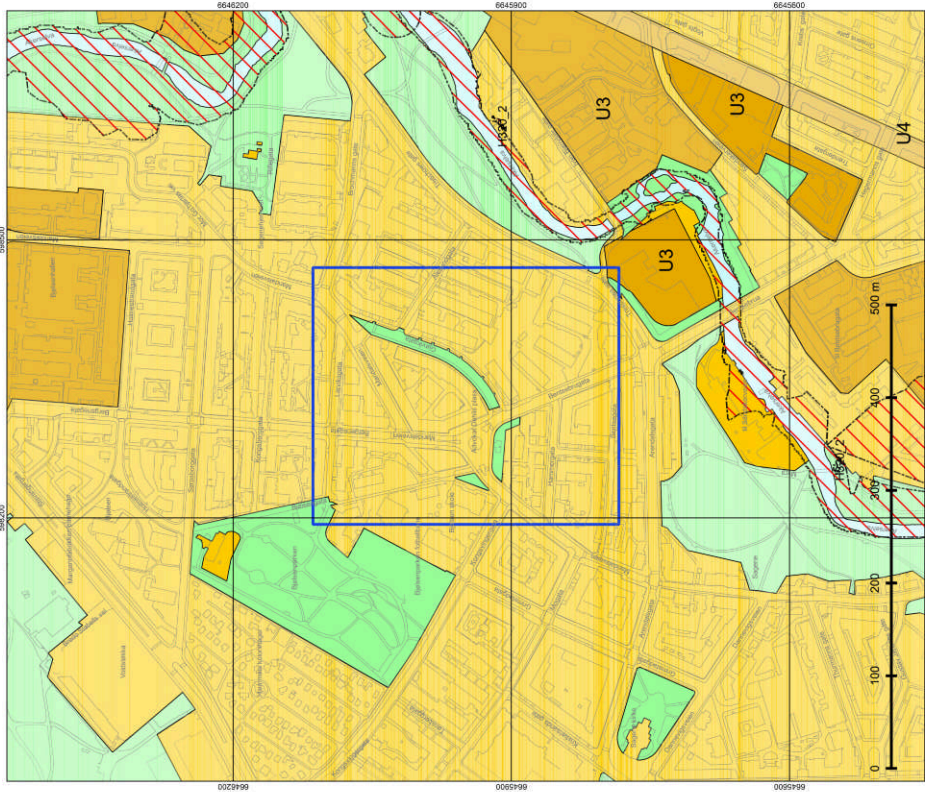
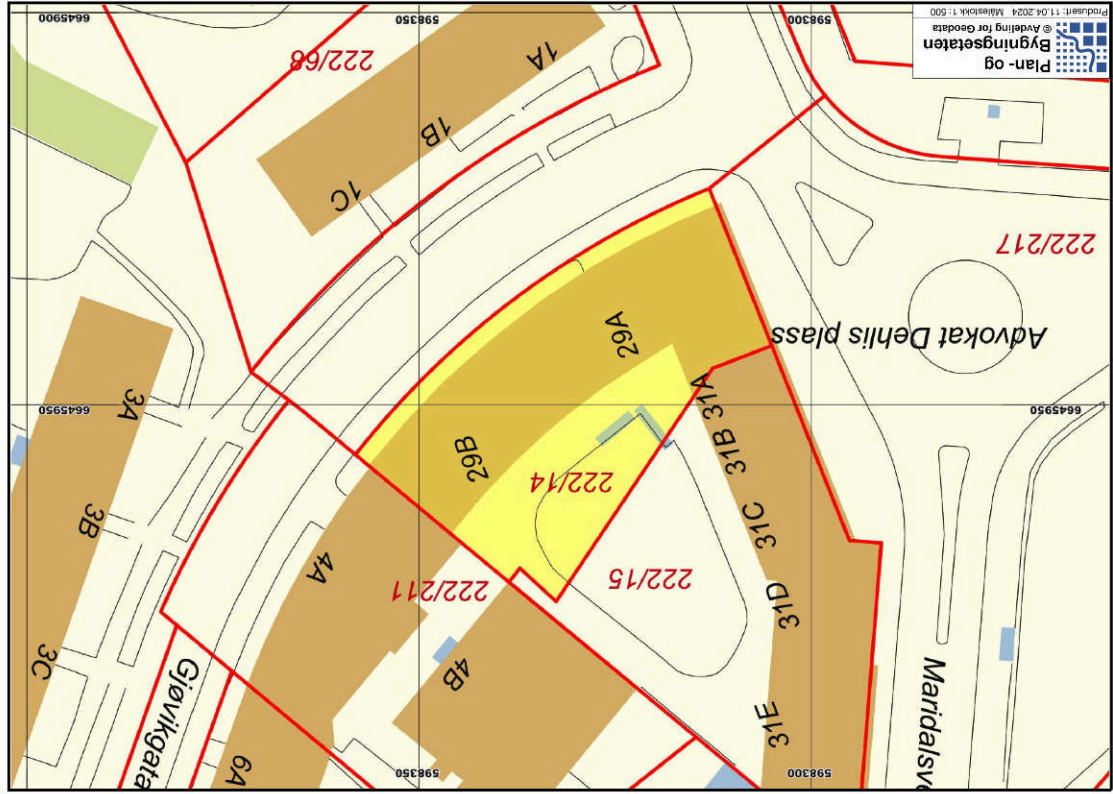
Z Oppheving av elektrisgrense
↑ Inn-/utkjøring

Tegnforklaring - kommuneplan

—	Faieid
—	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
—	Bane, eksisterende
—	Bane, eksisterende
—	Havn, eksisterende
—	Havn, fremtidig
—	Kollektivknutepunkt, fremtidig
—	Grenstruktur, eksisterende
—	Grenstruktur, fremtidig
—	Forsværet
—	LNF-areal, eksisterende
—	LNF-areal, fremtidig
—	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
—	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
—	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
—	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
—	Faieid
—	Småbåthavn, eksisterende
—	Småbåthavn, fremtidig
—	Naturområde
—	Friluftsområde
—	Ytre by (utviklingsområder)
—	Indre by (utviklingsområder)
—	H270 - Bovering kulturmiljø
—	H710 - Blandegging for regulering etter pbl.
—	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
—	H810_2 - Krav om felles planlegging
—	H820_1 - Omforming (kabling og høystetledninger)
—	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
—	H110 - Nedlagte felt, drikkevann
—	H190 - Andre sikringsoner
—	H310_1 - Kvikkleire
—	H310_2 - Steinsprang
—	H320_1 - Stormflo
—	H320_2 - Elveflom
—	H390 - Deponi

—	Faieid
—	Fjernveg (tunnel)
—	Fjernveg
—	Markagrense
—	Plangrense
—	Sporveg (tunnel), fremlig
—	Sporveg (tunnel), eksisterende
—	Sporveg, eksisterende
—	Sporveg, fremtidig
—	Jernbane (tunnel), fremtidig
—	Jernbane (tunnel), eksisterende
—	Jernbane, eksisterende
—	Tunel
●	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
●	T-banestasjon (ikke juridisk)
●	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
—	Banerase (ikke juridisk)
—	Fjortrikk (ikke juridisk)
—	Samferdsel (ikke juridisk)
○	Eksisterende kollektivknutepunkt
○	Fremtidig kollektivknutepunkt
□	Spredt boligbebyggelse
—	Bestemmelsesgrense
—	Aktivitetssone marka

—	RbBevering/Grense
—	RpSikringSone
—	RpSikringGrense
—	70 - Felles avkjørsel
—	76 - Felles underjordisk anlegg
—	311 - Annet veilareal
—	312 - Fortau
—	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
—	910 - Formålgrensning
—	930 - Reguleringallinje
—	936 - Regulert følgerovergang
—	964 - Regulert U-gradgrense
—	Formålgrense
—	Forelepidig plan
—	Plangrense (gammel lov)
—	Plangrense (ny lov)



Kommuneplanen 2015-2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utdrag av «Plankart 1.2 Anebråke og «Plankart 2.0 Høyemyrsøen. For øvrige juridisk bindende kart, se Planmønstret - <https://s22.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Bla rødt viser utdrag for de øvrige plottene.

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

Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved midtstid.

Se tegnforklaring på legat ark.

Oslo

Dato: 11.04.2024
 Koordinatavsystem: EUREF89 - UTM zone 32
 Prosjekt/Bord nr.: 1201/1854/86569
 Deres ref.: 41759 ANE1B2RV



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
BENTSEBRUGATA 29A

Besøks-
adresse: 0448508
737822

Vår ref (Saksnr.):

Dato: 11.04.2024
Saksbehandler: Automatisk produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 14

Vi viser til bestilling av 20240410 for BENTSEBRUGATA 29A.

GNR. 222 BNR. 14

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.05.1934.

Aralet for eiendommen, med til- og framtøinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1335 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 leig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 264 Statens
0107 Oslo

Nettside: www.plan.oslo.kommune.no

Postboksnummer: 22 47
Telefon: 22 47 10 01

Postboks: 0403 OSLO 04
Skjuff: 971 040 625 8674
E post: postmottak@plan.oslo.kommune.no

Notater

Notater



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

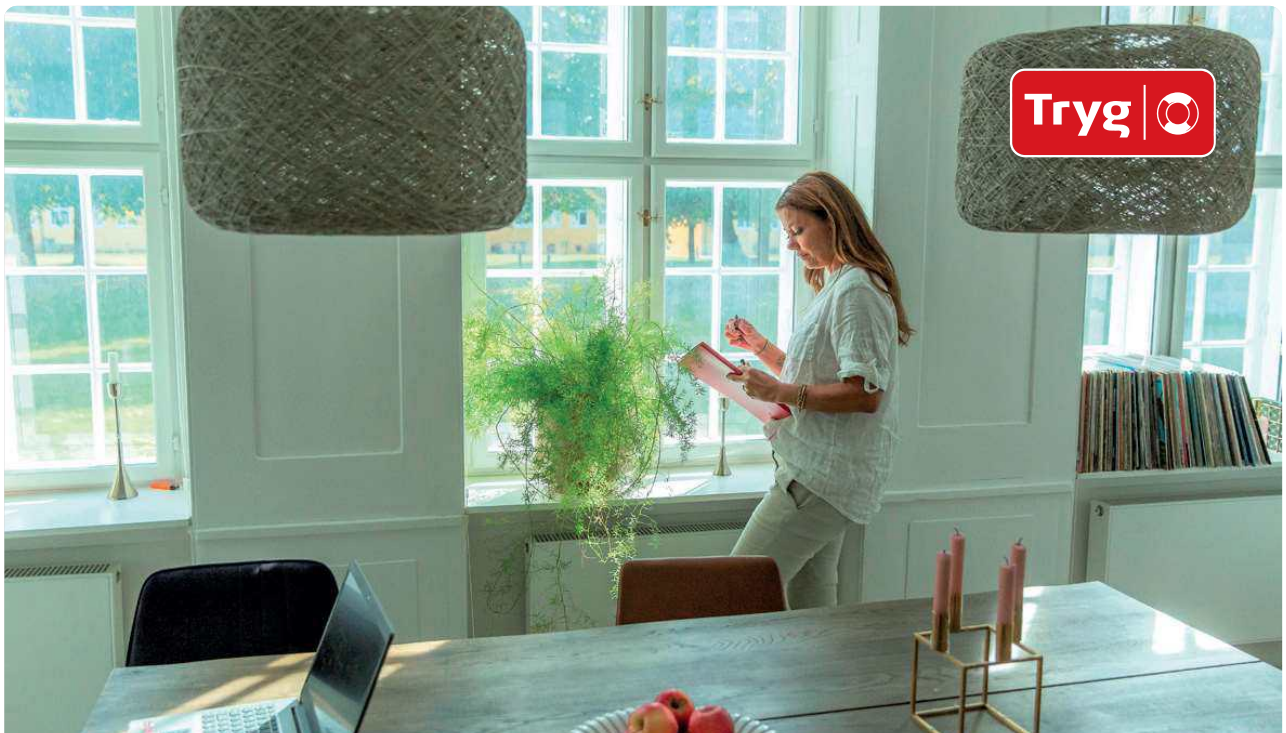
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



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 rettsvister.

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettetiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 19240158

Adresse: Bentsebrugata 29A, 0469 Oslo

Betegnelse: Gnr. 222, Bnr. 14, andelsnr. 21 i Bentsebrug 29/31 Borettslaget, Oslo kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Schala & Partners avd. Sagene Tlf: 21676665 ed@schalapartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 22.04.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&SCHALA
PARTNERS**

