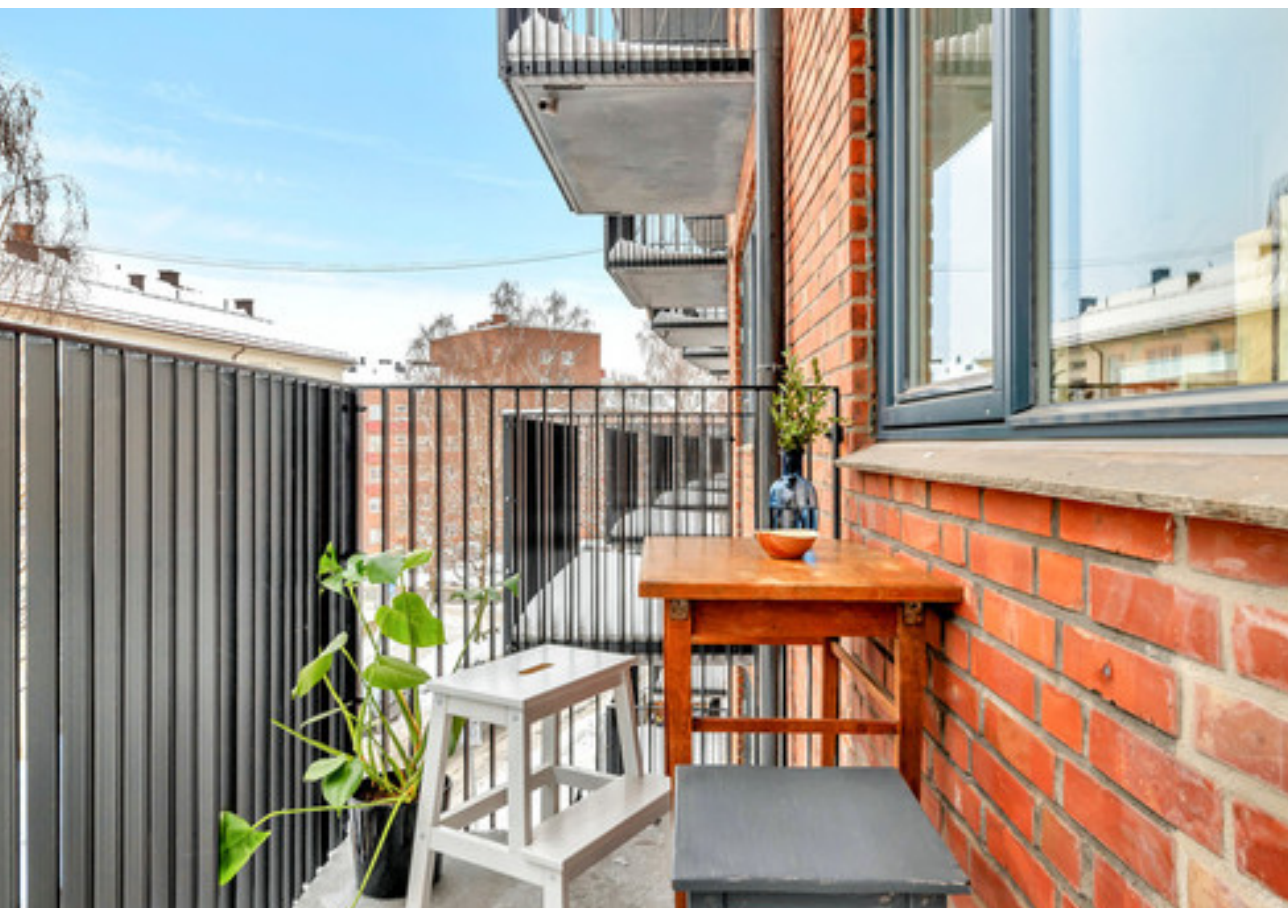


BN Bolig

SAGENE/BJØLSEN

Bentsebrugata 29 B

Eiendomstype **B/I-leilighet**
Prisantydning **2 500 000**
Andel fellesgjeld **218 000**
Totalpris **2 718 000 + omk.**
P-Rom **20 m²**
Bentsebrugata 29 B, 0469 OSLO





INNHOOLD

Vedlegg	17
Informasjon om eiendommen	19
Andre opplysninger	23
Vedlegg	26
Les før du gir bud	53
Budskjema	54

NØKKELINFO

Velkommen til en nydelig 1-roms leilighet på populære Sagene! Leiligheten holder en god standard med TG1 på bad og kjøkken. Balkong med deilig formiddagssol. Lave Fellesutgifter med varmtvann og fyring inkludert!

Adresse	Bentsebrugata 29 B, 0469 Oslo
Tot. inkl. andel fellesgjeld	kr 2 718 000
Prisantydning	kr 2 500 000
And.f.gjeld	kr 218 000
Omkostninger	kr 4 960
Totalpris inkl. omkostninger	kr 2 722 960
Felleskostnader	kr 2 855

Bra/P-rom	ca. 20/20 m²
Ant. sov.	0
Boligtype	B/I-leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	1939
Etasje	3

Energimerking



For mer informasjon om eiendommen se side 19













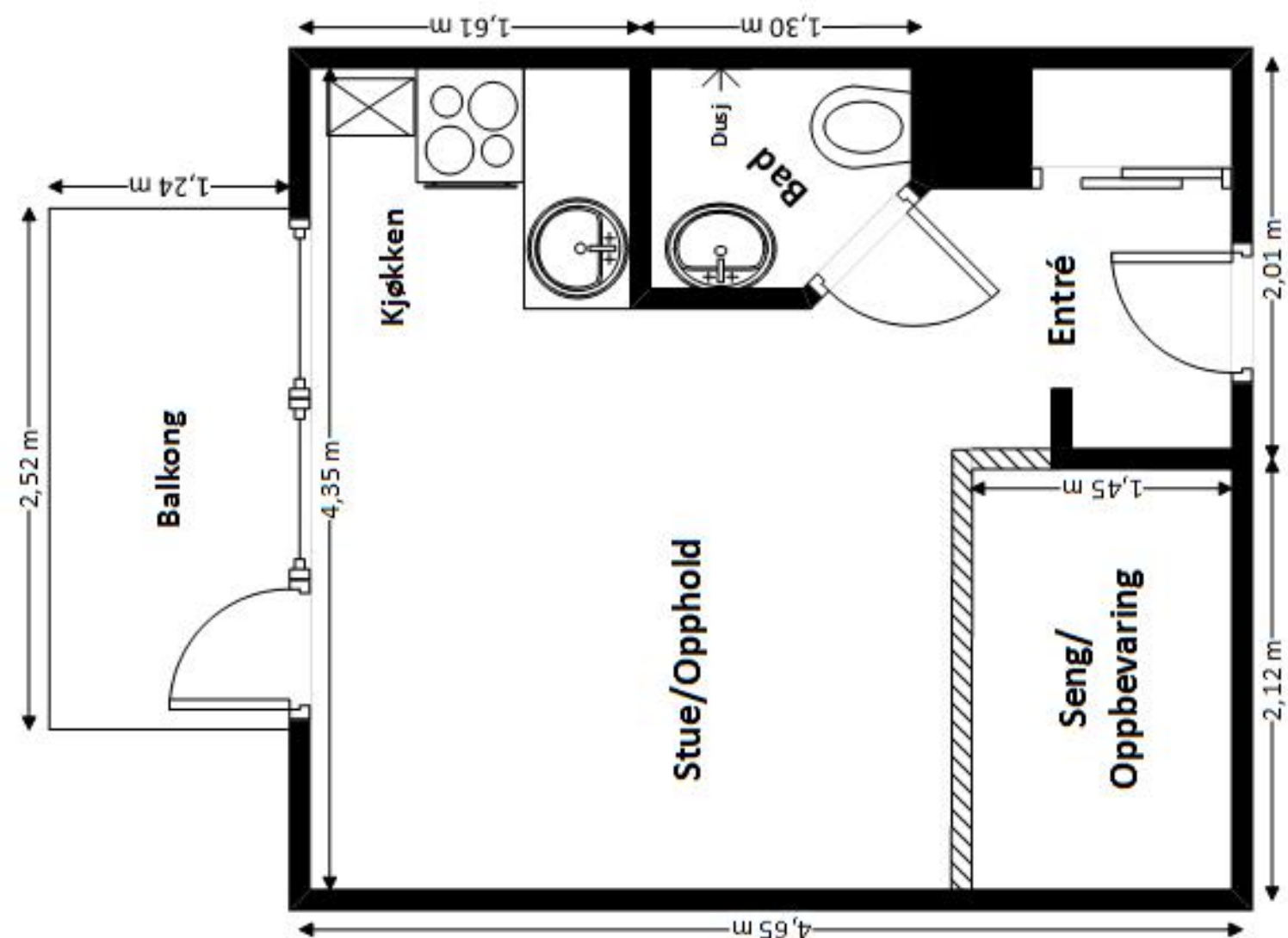








Veiledende planskisse Bentsebrugata 29 B



BENTSEBRUGATA 29B, 0469 OSLO

GNR. 222, BNR. 14, ANR. 49

Tegningen er en skisse. Avvik fra avsatte mål kan forekomme.
Utført av Taksthuset v/takstingeniør Cato Kie lland, Hegge libakken 4, 0375 Oslo.
Tlf. 928 99 039

NÆROMRÅDET

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Sagene. Her bor du med nærhet til alle fasiliteter du trenger.

Fra leiligheten har du kort vei til blant annet Oslo S, Grünerløkka, Storo og Nydalen med BI Handelshøyskole. Rema 1000 og Joker med sine søndagsåpne butikker ligger rett i nærheten og passer perfekt for dagligvarehandelen. Sagene byr også på et bredt spekter av restauranter og kaféer som blant annet Pizza Pancetta, Il Parmigiano, Kaffebrenneriet, Kaffe Gram, Bamboo, Helt Rått og Mat og Mer.

Fra leiligheten kommer man seg enkelt til Oslos universiteter og høyskoler som BI Handelshøyskole, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen og Veterinærhøyskolen for å nevne noen.

Kun få minutters gange fra leiligheten finner du Bjølsenparken. Torshovdalen er heller ikke langt unna. Parkene passer fint for varme sommerdager og trivelige sammenkomster. Ønsker du fysisk aktivitet er parkene fine alternativ for utendørs trening, ellers kan Sats Sagene og Myrens Sportsenter anbefales for innendørs trening.

Kun et par minutter fra leiligheten ligger busstoppene "Advokat Dehlis plass" og "Arendalsgata" med hyppige avganger. Her finner du 20, 37 og 54 rutene. I tillegg er det gåavstand til Torshov med Trikk 11, 12 og 13. Ved buss kommer man seg til Oslo sentrum på ca. 15 minutter og til Majorstuen på ca. 10 minutter.





NABOLAGSPROFIL

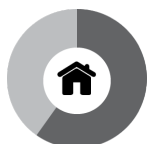
BENTSEBRUGATA 29 B, 0469 OSLO



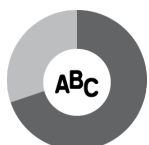
Brochmannsgt./Bentsebrua
Vurdert av 101 lokalkjente



Opplevd trygghet: 8,0/10
★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 5,7/10
★ Høflige ★

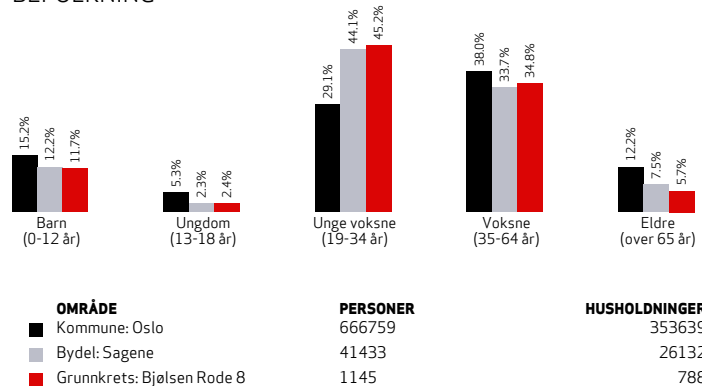


Kvalitet på skolene: 6,7/10
★ Bra ★

SKOLER, BARNEHAGER

	NIVÅ	KLASSER /AVD	ELEVER /BARN	KM
BJØLSEN SKOLE	1-10 KL	24 KL	589	0.1 km
LILLEBORG SKOLE	1-7 KL	19 KL	407	0.8 km
NORDPOLEN SKOLE	1-10 KL		900	0.9 km
SAGENE SKOLE	1-10 KL	22 KL	364	1.1 km
VESTRE AKER SKOLE	8-10 KL	3 KL	30	1.7 km
MORELLBAKKEN SKOLE	8-10 KL		132	1.8 km
FAGERBORG SKOLE	8-10 KL	-	-	2.5 km
NYDALEN VIDEREgåENDE SKOLE	-	-	-	1.5 km
FOSS VIDEREgåENDE SKOLE	-	20 KL	600	1.6 km
BJØLSEN PARKEN BARNEHAGE	0-6 ÅR	3 AVD	46	0.3 km
KONGSBERGGATA BARNEHAGE	0-6 ÅR	4 AVD	52	0.3 km
RIFLEGATA BARNEHAGE	0-6 ÅR	3 AVD		0.4 km

BEFOLKNING



TRANSPORT

Oslo Gardermoen	48.1 km
Oslo S	3.8 km
Grefsen stasjon	1.8 km
Nydalen	1.3 km
Torshov i Vogts gate	0.6 km
Advokat Dehls plass	0.1 km

SPORT

Bjølsenhallen	0.6 km
Myrens Sportssenter	0.7 km
Myrens Sportssenter SATS Sagene	0.6 km
	0.6 km

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	0.9 km
Torgbygget	1.4 km
Meny Bjølsen	0.6 km
Coop Extra Sagene	0.7 km
Apotek 1 Sagene	0.4 km
Vitusapotek Bjølsen	0.6 km
Sandaker Vinmonopol	0.9 km
Torgbygget Vinmonopol	1.4 km
Joker Maridalsveien	0.2 km
Coop Extra Bjølsen	0.2 km

SPESIELT ANBEFALT FOR



Studenter
Enslige
Etablerere
Familier med barn

Bjølsen er et strøk i bydel Sagene. I nord grenser Bjølsen til Nydalen, i sør til Sagene, i vest til Voldsloka og i øst til Sandaker (med Akerselva imellom). Til tross for at Bjølsen ligger vest for Akerselva, har strøket vært regnet som østkanten, ettersom det ligger øst for Uelands gate, og tradisjonelt vært et typisk arbeiderklassestrøk. Dette har dog endret seg de seneste årene. Bjølsen er preget av blokkbebyggelse. På Bjølsen ligger Bjølsen studentby som er bygget på et område hvor Oslo Sporveier har hatt bussgarasje og verksteder.

BROCHMANNSGT./BENTSEBRUA

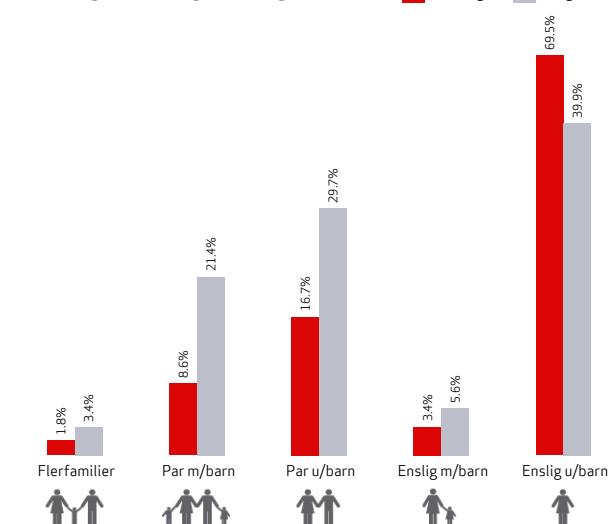
★ Vurdert av 101 lokalkjente ★



DEMOGRAFI

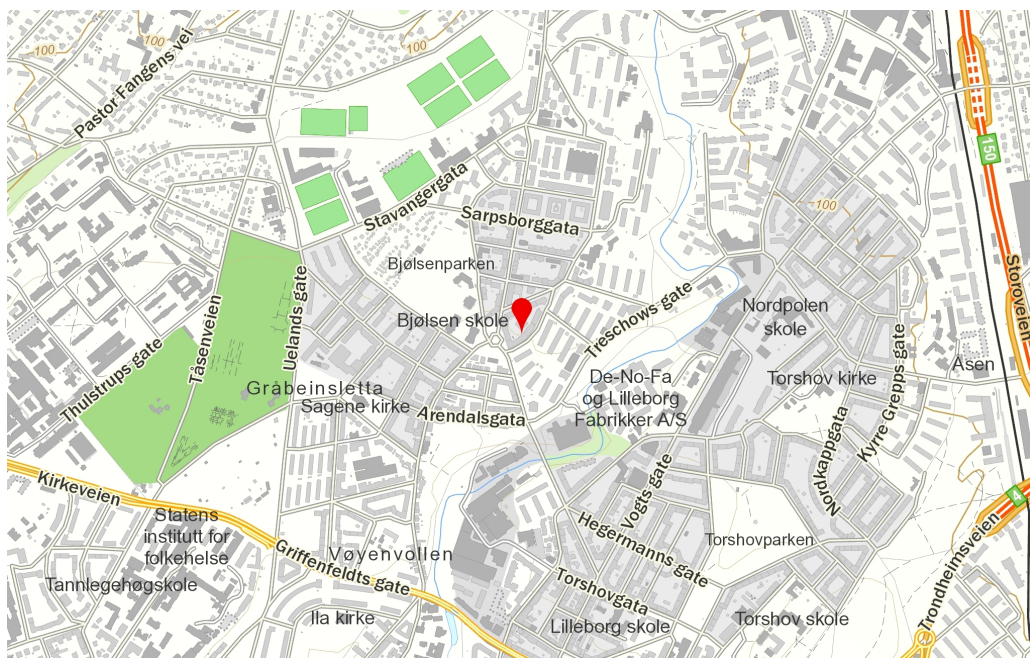
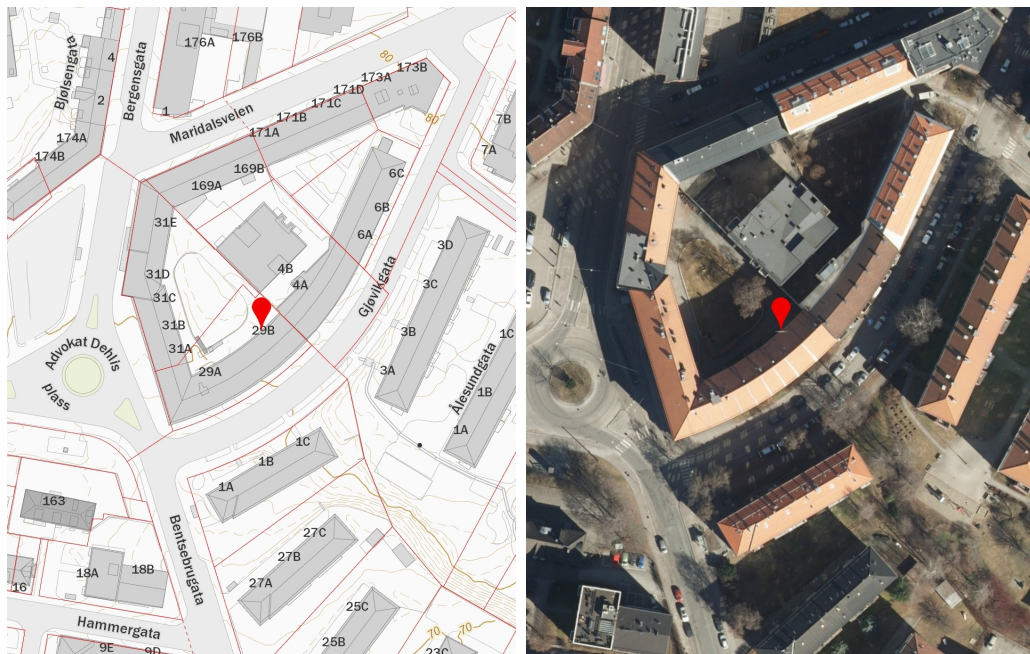
15% er gift
17% er barnefamilier
62% har høyskoleutdanning
34% har inntekt over 400.000
71% eier sin egen bolig
96% av boligene er eldre enn 20 år
100% bor i terrassehus, bygård eller blokk
10% av eiendommene har pris mellom kr. 1 mill-2,5 mill

FAMILIESAMMENSETNING



Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på kortest kjøre-/gåavstand (*luftlinje). Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS eller BN Bolig AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilde: SSB, Norsk Eiendomsinformasjon, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2019

For kilder og annen info om Nabolagsprofil se neste side. Copyright © Eiendomsprofil AS 2019



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføyninger, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller BN Bolig AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2019

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

ADRESSE

Bentsebrugata 29 B, 0469 Oslo

REGISTERBETEGNELSE

Andelsnr. 49 i borettslaget bentsebrug 29/31, org. nr. 953105667 i Oslo

PRIS

Tot. inkl. andel fellesgjeld	kr 2 718 000
Prisantydning	kr 2 500 000
And.f.gjeld	kr 218 000
Omkostninger	kr 4 960
Totalpris inkl. omkostninger	kr 2 722 960

Andelen av fellesgjeld overtas av kjøper og betjenes via betaling av felleskostnadene. Beløpet er opplyst av forretningsfører.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning

OMKOSTNINGER

kr 2 500 000,- (Prisantydning)
kr 218 000,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 430,- (Tinglysning skjøte)
kr 430,- (Tinglysning pantedok)

kr 860,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 718 860,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 4 100,- (Help forsikring)

kr 2 722 960,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

FELLESKOSTNADER / FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kr 2 855 pr. mnd. Felleskostnader inkluderer dugnad, bredbånd. Kabel-tv, kommunale avgifter, varmtvann og fyring. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Det vil i løpet av året komme en økning i felleskostnader, dette pga balkong og utskiftning av vinduer samt ny radiator.

BORETTSLAGETS FELLESBJELD

Borettslagets totale fellesgjeld pr. 01.01.19 kr. 40 382 205. Sum andel fellesgjeld for leiligheten (kun lån) kr 218.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2019

RENTER, AVDRAG OG ØVRIGE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGETS ØKONOMI

Lånenr: * HABA01-94927028535
Type: A
Restsaldo: 12.168.621,-
Restløpetid: 26 år 10 md.
Term pr. år: 4
Avdr.frihet til og med 01.02.2019
Type rente: Flyt
Rente: 2,15 %

Lånenr: * HABA03-94927028543
Type: A
Restsaldo: 11.256.690,-
Restløpetid: 18 år 4 md.

Term pr. år: 4
Avdr.frihet til og med 01.08.2019
Type rente: Flyt
Rente: 2,15%

Lånenr: * HUS601-11452525
Type: A
Restsaldo: 16.956.894,-
Restløpetid: 10 år 8 md.
Term pr. år: 2
Type rente: Fast
Rente: 4,40%

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 218.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2019

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån)

SIKRINGSORDNING

Borettslaget praktiserer ikke sikringsordning

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

AREAL

BRA/P-rom: 20 m²/20 m²

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boden) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

ANTALL SOVEROM

0

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

EIERFORM

Andelsleilighet
Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

BOLIGTYPE

B/I-leilighet

ETASJE

3

PARKERING

Beboerparkering tilhørende bydel Sagene.
Beboerparkering koster kr 3000,- i året. For øvrige (dvs de som ikke bor i området er det avgiftsparkering mellom 09-20).
For mer informasjon om beboerparkering, se <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/?sid=&street=Bentsebrugata+29+b>

Lading av El-bil/Hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av El-biler og Hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

BORETTSLAGETS EIENDOM

Gnr. 222, bnr. 14 i Oslo kommune

Tomteareal er ca. 1335 m² på eiet tomt.
Opparbeidet tomt/bakgård som var snødekt på befaringstidspunktet.
Boligeiendom meget sentralt beliggende i etablert og populært boområde på Bjølsen med blandet bybebyggelse. God adkomst til sentrum med buss og bytrikk samt gangavstand til ulike typer servicefunksjoner, forretninger og serveringssteder i nærmiljøet. Umiddelbar nærhet til friområdene langs Akerselva. Parkering i tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser.

BYGGEÅR

Ca. 1939 i følge takstmann

INNHold

Leiligheten ligger i 3.etasje og består av:
Entre, bad, kjøkkenkrok og stue/oppholdsrom med utgang til balkong.

STANDARD

Entré:
Innbydende inngangsparti med praktisk adkomst til bad og stue. Inngangspartiet har god plass for oppbevaring av sko og yttertøy i en fantastisk innebygd skyvedørgarderobe. Entréen er utstyrt med porttelefon.

Bad:
Flott flislagt bad med dusj, wc og servant. Badet er utstyrt med elektrisk varmekabel. Badet har fått tilstandsgrad 1 av takstmann.
Kjøkken:
Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. På kjøkkenet er det godt med skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp. Kjøkkenet har fått tilstandsgrad 1 av takstmann.

Stue:
Romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys i boligen. Fra stuen er det utgang til sydøstvendt balkong montert i 2018. Leiligheten varmes opp gjennom fjernvarme tilkoblet radiator fra 2018. Arealeffektiv løsning med plass til seng, sofa og spisekrok.
Balkong:
Det ble i 2018 montert balkonger i borettslaget som har utgang fra stuen. Balkongen er sydøstvendt og er på ca. 3 kvm.

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste.

BELIGGENHET

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Sagene. Her bor du med nærhet til alle fasiliteter du trenger.

Fra leiligheten har du kort vei til blant annet Oslo S, Grünerløkka, Storo og Nydalen med BI Handelshøyskole. Rema 1000 og Joker med sine søndagsåpne butikker ligger rett i nærheten og passer perfekt for dagligvarehandelen. Sagene byr også på et bredt spekter av restauranter og kaféer som blant annet Pizza Pancetta, Il Parmigiano, Kaffebrenneriet, Kaffe Gram, Bamboo, Helt Rått og Mat og Mer.

Fra leiligheten kommer man seg enkelt til Oslos universiteter og høyskoler som BI Handelshøyskole, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen og Veterinærhøyskolen for å nevne noen.

Kun få minutters gange fra leiligheten finner du Bjølsenparken. Torshovdalen er heller ikke langt unna. Parkene passer fint for varme sommerdager og trivelige sammenkomster. Ønsker du fysisk aktivitet er parkene fine alternativ for utendørs trening, ellers kan Sats Sagene og Myrens Sportsenter anbefales for innendørs trening.

Kun et par minutter fra leiligheten ligger busstoppene "Advokat Dehlis plass" og "Arendalsgata" med hyppige avganger. Her finner du 20, 37 og 54 rutene. I tillegg er det gåavstand til Torshov med Trikk 11, 12 og 13. Ved buss kommer man seg til Oslo sentrum på ca. 15 minutter og til Majorstuen på ca. 10 minutter.

ADKOMST

Adkomst direkte fra Bentsebrugata. Det vil bli godt skiltet med BN Bolig visningsskilt til fellesvisningene.

BYGGEMÅTE

Fundamentert til eksisterende byggegrunn/antatt faste masser. Grunnmur i støpt betong. Drenering antatt fra byggeår. Mur/ betongkonstruksjon forblendet med spekket teglstein. Fasader

mot bakgård er pusset/malt. Saltak i trekonstruksjon med undertak av rupanel. Utvendig taktekking med takstein. Taktekking er ikke besiktiget. Etasjeskiller i betongkonstruksjon. I henhold til vedlagt takstrapport.

NYTTIG INFORMASJON VED KJØP AV BRUKT BOLIG

Når du kjøper brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» bolig. Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven.

Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler, eventuelt Protector Forsikring/HELP forsikring der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Oslo kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1939, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger et ekspedisjonsdokument attestert 09.06.1943.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen. Det kan se ut som andelene i senere tid har fått sitt eget bad/wc i leiligheten.

Det foreligger ikke ferdigattest for balkongene som er satt opp da dette fortsatt er en pågående byggesak. For videre informasjon se saksinnsyn på Oslo kommunes hjemmesider. Saksnummer:201714535

Enheten har fått nøkler og tilgang til egen balkong.

OPPVARMING

Oppvarming med fjernvarme tilkoblet radiator fra 2018 i stue/ oppholdsrom. I tillegg elektrisk varmekabel på bad.

ADGANG TIL Utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. For mer informasjon vedrørende utleie, se pkt. 4-2 i borettslagets vedtekter.

RADON

Denne boligen har ingen utleiedel og er derfor ikke radonmålt.

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

REGULERING

Eiendommen ligger i et området regulert til bolig. Kopi av diverse kart og reguleringsbestemmelser er enten vedlagt eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det foreligger en pågående byggesak vedrørende rehabilitering av hovedledninger for vann- og overvann med tilhørende infrastruktur (kummer). For mer detaljert informasjon se saksnummer 201900529 i Oslo kommune sine arkiv.

Eiendommen reguleres av kommuneplanen Oslo mot 2030 - Smart, Trygg, Grønn datert 2015.

Saksnummer: 201708944 - Huseby - Vannbehandlingsanlegg. Oslo kommune må styrke sin overordnede vannforsyning med en bedre reserve- og beredskapsvannforsyning, samt tilrettelegge for å møte en betydelig befolkningsvekst i byen i årene som kommer. Mattilsynet har gitt Oslo kommune pålegg om etablering av en fullgod reservevannforsyning innen 1. januar 2028.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Kr 484 567 for primærbolig, kr 1 744 439 for sekundærbolig, for 2017.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Verdien gjelder som primærbolig.

ANDRE OPPLYSNINGER

VISNING

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet bnbolig.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

BUDGIVNING

Eiendomsmevlere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgiver

eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert.

Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

OVERTAKELSE

Etter nærmere avtale med selger
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

FORKJØPSRETT/GODKJENNING

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

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.

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett

EIER

HENRIETTE MARIE HOLMSEN

HEFTELSE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Borettslaget består av 157 andelsleiligheter.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap
Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 6 851 519,-.
Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr -5 447 268,-.

ANDRE OPPLYSNINGER

Årets resultat på kr 573 341,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Borettslaget hadde pr. 31.12.2017 negative disponible midler på kr -851 411,-.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2018. Tiltakene innebærer låneopptak og økning av felleskostnader på 01.04.2018.

Meglers vederlag (inkl.mva.):

Det er avtalt fastprovisjon på kr. 20.000,- (inkl.mva.)

Markedsføringspakke: kr. 19.900,- (inkl.mva.)

Saksbehandling/oppgjørsgebyr: kr. 4.000,- (inkl.mva.)

Tilretteleggingsgebyr: kr. 12.500,- (inkl.mva.)

Gebyr div. registersøk: kr. 1.250,- (inkl.mva.)

Visning: kr. 2.000,- (inkl.mva.)

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Alle dokumenterte utlegg betales i tillegg til tilretteleggingshonorar, gebyr diverse registersøk, markedsføringspakke, visninger samt kr 10.000,- i vederlag for utført salgsarbeid.

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

TILSTANDSRAPPORT/TAKST/VÅTROMSRAPPORT

Taksten er avholdt den 12.02.2019 av takstmann Cato Kielland.

1-roms sydøstvendt andelsleilighet på Bjølsen fra 1939. Utgang fra stue/oppholdsrom til balkong. Generøs takhøyde som gir god romfølelse. Med boligen følger bruksrett til bod på loft. I tillegg adgang til felles vaskerom i hver etg. med maskiner. Opparbeidet tomt med bakgård, snødekt på befaringsdagen.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA, som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 10.000.000,- kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Det kan tegnes eierskifteforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i fullstendige vilkår for eierskifteforsikring som kan hentes på www.protectorforsikring.no.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke krav knyttet til murer/støttemurer/murverk inkl. eventuelle følgeskader. For diverse skadedyrsmangler, så dekkes eventuelt kun selve utbedringskostnaden. Forsikringen dekker heller ikke bistand knyttet til krav fra selger på kjøpesum/kjøpers tilbakehold inkl. forfølgelse/saksomkostninger med dette. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt.

Ihht. lov og rettspraksis må det reklameres ""innen rimelig tid"".

Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mndr. fra forholdet ble/burde vært oppdaget.

Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring.

Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Selgers kommentar til egenerklæringen:

8.1: Bygget balkong og satt inn nye vinduer samt balkongdør 2018/2019.

Nytt tak og beslag i 2011.

8.2: Balkong, satt inn nye vinduer og balkongdør. Arbeid utført av Viking Entreprenør 2018/2019.

Tak og beslag i 2011, arbeid utført av Storo blikkenslagerverksted AS

12. Borettslaget har fått balkonger

19: Kommer regulering av fellesutgifter i februar/mars og i juni

2019. Dette pga balkong/utskifting av vinduer samt ny radiator.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

BN Bolig formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/ megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besøkt eiendommen før bindende avtale ble inngått.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at BN Bolig kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

VEDLEGG

Reguleringskart
Vedtekter
Byggegodkjente tegninger
Husordensregler
Ekspedisjonsdokument attestert 09.06.1943
Energiattest 12.02.2019
Plantegning
Nabolagsprofil
Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport 12.02.2019
Årsberetning

FINANSIERING

BN Bolig setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i BN Bank. Kontakt din megler om dette.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

OPPDRAGSANSVARLIG

Anette Hallandvik
Fagansvarlig/Eiendomsmegler MNEF

Tori Fremmerlid
975 33 403
tf@bnbolig.no
Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling

Bentsebrugata 29 B 0469 OSLO Gnr. 222 Bnr. 14 Anr. 49 0301 Oslo kommune	Benevnelse Andelsleilighet	BRA 20 m ²
Byggeår 1939	Tomteareal	1 335 m ²



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr.	485 947
Befaringsdato	05.02.2019
Rapportdato	12.02.2019
Rapportansvarlig	Cato Kielland Takstingeniør: Cato Kielland Heggelibakken 4, 0375 OSLO Tlf.: 22703804 E-post: cato@taksthuset.no

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Det er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjer.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av byggningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggeforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensnings i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Egne premisser

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks- og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selger plikter å lese gjennom rapporten før bruk i tilfelle feil eller mangler. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Møbler, innredninger, løsøre og lignende er ikke flyttet på.

Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg eller VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende disse punkter i rapporten er basert på generell kunnskap og erfaring.

Takst/tilstandsrapport omfatter kun andelen/seksjonen. Bygningens hovedkonstruksjoner, fellesarealer, installasjoner og teknisk utstyr har ikke vært gjenstand for vurdering.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Bentsebrugata 29 B						
Postnr./sted	0469 OSLO						
Kommune	0301 Oslo	Gnr	222	Bnr	14	Fnr	Snr
Hjemmelshaver	Henriette Marie Holmsen						
Rekvirent	Henriette Marie Holmsen						
Befaringsdato	05.02.2019						
Tilstede / opplysninger gitt av	Henriette Marie Holmsen						

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Bygård	1939	

Dokumentkontroll

- Det er innhentet opplysninger fra Ambita AS om hjemmelsforhold, tomtestørrelse, byggeår og andre bygningsopplysninger.
- Det er mottatt informasjon fra forretningsfører om felleskostnader, forsikringsforhold, eventuell andel av felles gjeld og formue etc.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eiers egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Det er ikke mottatt egenerklæring fra eier.

Andre opplysninger

Bygård på Bjølsen/Sagene oppført i 1939. Boligen er oppmålt på stedet og utgjør 20 m² BRA. God og effektiv planløsning med entre, bad, kjøkkenkrok og stue/oppholdsrom med utgang til ny balkong montert i 2018. Balkongdør og vinduer fra 2018. Plassbygd seng med oppbevaring. Normalt gode lys- og solforhold. God, moderne standard med nyere bad som ble rehabilitert/modernisert i regi av borettslaget i 2002/2003 samt nyere overflater.

Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

1-roms sydøstvendt andelsleilighet på Bjølsen fra 1939. Utgang fra stue/oppholdsrom til balkong. Generøs takhøyde som gir god romfølelse. Med boligen følger bruksrett til bod på loft. I tillegg adgang til felles vaskerom i hver etg. med maskiner.

Opparbeidet tomt med bakgård, snødekt på befaringsdagen.

Ingen åpenbare vesentlige feil/mangler observert på befaringsdagen. Ingen ytterligere undersøkelser synes å være nødvendig/påkrevd.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Andelsleilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
3	22	20	20	0	Entre, bad, kjøkkenkrok og stue/oppholdsrom med utgang til balkong.	
Sum	22	20	20	0		

Sum alle bygninger	22	20	20	0		
--------------------	----	----	----	---	--	--

Kommentarer til arealberegningen

Alle arealer er definert som primære rom.

Boligen er oppmålt og rommene benevnt utfra dagens bruk. Dagens bruk er nødvendigvis ikke i samsvar med byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold.

Bruksarealet er oppgitt i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger-2008 uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter ovennevnte retningslinjer. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på.

Største takhøyde = 2,65 m

Kommentarer til planløsningen

God og meget arealeffektiv planløsning.

Tilstandsrapport for bolig

Eiendomsbetegnelse m.m.

Boligselskapets navn	Borettslaget Bentsebrugata 29/31		Leilighetsnr.	312	Andel-/aksjenr.	49
Forretningsfører	OBOS Eiendomsforvaltning AS (Tlf. 22865500)					
Type leilighet	Andelsbolig i tilknyttet borettslag		Antall enheter	157		
Opprinnelig innskudd	Kr.	9 700,-				
Pålydende aksje-/andelsbrev	Kr.	100,-				
Andel fellesgjeld	Kr.	218 000,-				
Andel fellesformue	Kr.	1 808,-				
Månedlig andel fellesutgifter	Kr.	2 855,-				

Inkludert i andel fellesutgifter

Fellesutgifter inkluderer felles forsikring, kapitalkostnader fellesgjeld, kommunale avgifter, varmtvann, fyringskostnader, vaktmestertjenester, kabel-TV/bredbånd, strøm til fellesarealer og renhold av fellesarealer. Andel fellesgjeld er opplyst pr. 01.01.19 og avrundet opp til nærmeste hele tusen. Andel fellesformue er opplyst pr. 31.12.2017.

Spesielle forhold

Utleieforhold	☐ Ja ☒ Nei	
Boretts	☐ Ja ☒ Nei	
Konsesjonsplikt	☐ Ja ☒ Nei	
Forkjøpsrett	☐ Ja ☒ Nei	
Særeie	☐ Ja ☒ Nei	
Har boligen livsløpsstandard	☐ Ja ☒ Nei	

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Grunnboksbladet er ikke kontrollert for tinglyste heftelser.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 335 m2	Type tomt	Eiet	
------------	----------	-----------	------	--

Beskrivelse

Opparbeidet tomt/bakgård som var snødekt på befaringstidspunktet. Boligeiendom meget sentralt beliggende i etablert og populært boområde på Bjølsen med blandet bybebyggelse. God adkomst til sentrum med buss og bytrikk samt gangavstand til ulike typer servicefunksjoner, forretninger og serveringssteder i nærmiljøet. Umiddelbar nærhet til friområdene langs Akerselva. Parkering i tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

- Adkomst direkte fra Bentsebrugata .
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløp.

Tilstandsrapport for bolig

Sted og dato
Oslo, 12.02.2019


Cato Kielland

Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Bygård Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Fundamentert til eksisterende byggegrunn/antatt faste masser.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av grunn og fundamenter da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur i støpt betong.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av grunnmur da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Drenering

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Drenering antatt fra byggeår.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av drenering da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Levetid

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledning er 20-60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Mur/betongkonstruksjon forblendet med spekket teglstein. Fasader mot bakgård er pusset/malt.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av veggkonstruksjon og utvendige fasader da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Levetid

Normal levetid før omfuging med egnet mørtel er 30-60 år.

Normal levetid før ompussing er 20-60 år.

Tilstandsrapport for bolig

Vinduer og dører TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

- Trevinduer og balkongdør med 2/3-lags isolerglassruter fra 2018.
- Nyere entrédør med brannklassifisering B30 og lydisolering dB 35. Det er montert sikkerhetslås og kikkehull.
- Innvendig slett, malt baderomsdør.

Vurdering

Ingen synlige punkteringer eller andre skader på vinduer/dører på befaringsstidspunktet.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-60 år.

Normal tid for utskifting av tredører er 20-40 år.

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon med undertak av rupanel.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av takkonstruksjon da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Utvendig taktekking med takstein. Taktekking er ikke besiktiget.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av taktekking da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Tilstandsgrad er ikke vurdert da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Levetid

Normal levetid før utskifting av takstein i betong er 10-40 år.

Normal levetid før omlegging av tak med nye takstein, sløyfer, lekter og undertaksbelegg er 30-60-år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakinger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

Utgang fa stue/oppholdsrom til sydøstvendt balkong montert i 2018. Bærende metall/betongkonstruksjon og rekkverk i metallkonstruksjon. Areal ca. 3,1 m2.

Vurdering

Det er ikke observert feil eller mangler på balkongkonstruksjonen.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Tilstandsrapport for bolig

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjon.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av etasjeskiller da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Bad

TG 1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bad rehabilitert/modernisert i regi av borettslaget i 2002/2003. Inneholder veggghent wc, servant og dusjhjørne. Naturlig avtrekk med ventil/luftekanal i tak. Nyere Sluk i plastkonstruksjon. Antatt smøremembran på gulv og vegger. Godt fall mot sluk på hele gulvet.

Vurdering

Det er gjennomført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS i våtsonen. Det var ingen utslag eller tegn til skadelig fukt på befaringsdagen.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Normal levetid/anbefalt brukstid for bad er 20-30 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Kjøkken

TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Åpen løsning mot stue/oppholdsrom. Nyere kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og slette, malte fronter. Fliser over benk/overlys. Ventilator med naturlig avtrekk, tilkoblet luftekanal. Rustfritt benkebeslag med skylle- og oppvaskkum. 1-greps blandebatteri.

Vurdering

Normal bruksslitasje. Ingen åpenbare vesentlige gfeil eller mangler.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Innvendige overflater

TG 1

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Gulv - Malte fliser på bad. For øvrig laminatgulv.
Vegger - Fliser på bad. For øvrig malte flater.
Himlinger - Senket himling med metall himlingsplater på bad. For øvrig malte originalhimlinger.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Nyere overflater med normal bruksslitasje. Ingen skader eller avvik registrert på befaringsdagen.

Levetidsbetraktninger for gulv:

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10-30 år.
Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15-25 år.
Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 6-12 år.
Normal tid før sliping og lakking av tregulv, parkett er 10-20 år.

Levetidsbetraktninger for vegger:

Normal tid før maling av malte plater er 8-16 år.
Normal tid før maling av malt papirtapet er 8-16 år.
Normal tid før maling av malt glassfibervev (strie) er 8-16 år.
Normal tid før maling av malt puss er 10-16 år.

Levetidsbetraktninger for himlinger:

Normal tid før beising/maling av trepanel er 10-15 år.
Normal tid før maling av malte himlingsplater er 10-20 år.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Trapper og avsatser i betongkonstruksjon med terrazzo.

Vurdering

Det er ikke gjennomført vurdering av innvendige trapper da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles eiendomsmasse.

VVS

TG 1

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

- Naturlig avtrekk med ventil i yttervegg og ventil/luftekanal på bad. I tillegg er ventilator på kjøkken tilkoblet samme luftekanal som bad.
- Varmtvann fra fellesanlegg.
- Oppvarming med fjernvarme tilkoblet radiator fra 2018 i stue/oppholdsrom. I tillegg elektrisk varmekabel på bad.

Vurdering

Varmer, ventilasjons- og sanitæranlegg fra byggeåret samt nyere elementer.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Levetid

Levetid for ulike deler av felles VVS anlegg er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Felles sikringstavle med automatsikringer/jordfeilbryter. Skjult/åpent anlegg.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Elektrisk anlegg er utenfor takstingeniørens kompetanseområde. For ytterligere inspeksjon av el-anlegget anbefales det å ta kontakt med autorisert el-innstatør eller Norges el-forbund.

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

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Beskrivelse

- Dørtelefon er montert.
- Kabel TV/bredbånd (Telenor) er montert.
- Med boligen følger bruksrett til bod på loft med gulvareal ca. 9 m2 og skråtak.
- Med boligen følger tilgang til fellesvaskeri (3 etg.) med maskiner.
- Skyvedørgarderobe med speildører i entre.

Vurdering

Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Svakt skrånende mot syd.

Vurdering

Normalt gode fallforhold fra grunnmur.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

Tiltak / konsekvens

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd.

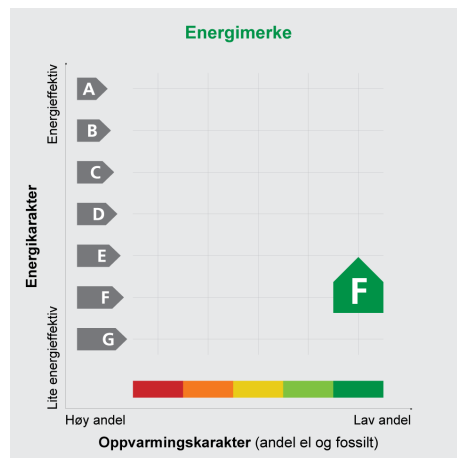
ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bentsebygata 29 B
Postnr	0469
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	49 /
Gnr.	222
Bnr.	14
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-970279
Dato	08.02.2019

Innmeldt av Cato Kielland

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



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Montering av termostatstyring på gulvvarme

- Individuell varmemåling i flerbolighus

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1939

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 20

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Fjernvarme

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bentsbrygata 29 B

Postnr/Sted: 0469 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 08.02.2019 13:50:22

Energimerkenummer: A2019-970279

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Cato Kielland

Gnr: 222

Bnr: 14

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og nødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og nødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørbnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere nødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.
 Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

☐ Enebolig	☐ Tomt
☐ Hytte/Fritidsbolig	☐ Rekkehus
☐ To/Flermannsbolig	☐ Selveierleilighet
☒ Andelsleilighet	☐ Boliger som ikke er as is
☐ Annen bolig	

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:

- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
 - Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
 - Oppgjørs-/honoraroppdrag
 - Salg av kombinasjonseiendommer.
 Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
 Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
 Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
222	14	49		953105667
Adresse				Postnr.
Bentsebrugata 29 B				0469
Sted				Kommune
OSLO				OSLO
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
	2018	1 år	Ja	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
OBOS skadeforsikring				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtebekjemping? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke				
Polise-/avtalenr.				
10570				
☐ Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her				
Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).				
Hjemmelshavers navn				

SELGER (1)

Etternavn		Fornavn	
HOLMSEN		HENRIETTE MARIE	
Tlf.privat	Mobil	E-post	
	+4798604619	henriette.marie.holmsen@gmail.com	
Ny adresse		Postnr.	Sted
Bentsebrugata 29 B		0469	OSLO

SELGER (2)

Etternavn		Fornavn	
Tlf.privat	Mobil	E-post	
Ny adresse		Postnr.	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

--

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei	Kommentarer	
--	-------------	--

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

☐ Ja ☐ Nei	Kommentarer	
--	-------------	--

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei	Kommentarer	
--	-------------	--

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

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei	Kommentarer	
--	-------------	--

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei	Kommentarer	
--	-------------	--

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

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

6. Kjenner du til om det er/har vært, insekter som f.eks pelsbille eller skjeggkre (herunder perlekre, sølvkre eller tilsvarende) i boligen/sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

☐ Ja ☒ Nei	Kommentarer	
---	-------------	--

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

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

☒ Ja ☐ Nei Redegjør for dette

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

☒ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

☐ Ja ☒ Nei ☐ Deler Kommentarer

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

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

10.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

10.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

10.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

☒ Ja ☐ Nei Redegjør for dette

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke Kommentarer

13. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

14. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

14.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

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

☐ Ja ☒ Nei Kommentarer

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?

☒ Ja ☐ Nei Redegjør for dette

20. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

80-19-00036

Firma

BN Bolig

Avdeling

BN Bolig

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Tori Fremmerlid

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene 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 helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.

- ☒ **Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring,** og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. november 2018 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

☒ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

☒ **Jeg er kjent med** at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

☒ **Jeg er innforstått med** at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhenting er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

☐ **Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring,** men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med



Signert av: Holmsen, Henriette Marie 11.02.2019 20:56

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet. Sist endret: 01.11.2018



Oslo kommune Plan- og bygningssetaten

Integrasjon
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86373524
41891 / 41891STINTGR

Vår ref (Saksnr):

Dato: 28.01.2019
Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 14

Vi viser til bestilling av 20190125 for BENTSEBRUGATA 29B.

GNR. 222 BNR. 14

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.05.1934.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger 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 teig.

Plan- og bygningssetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

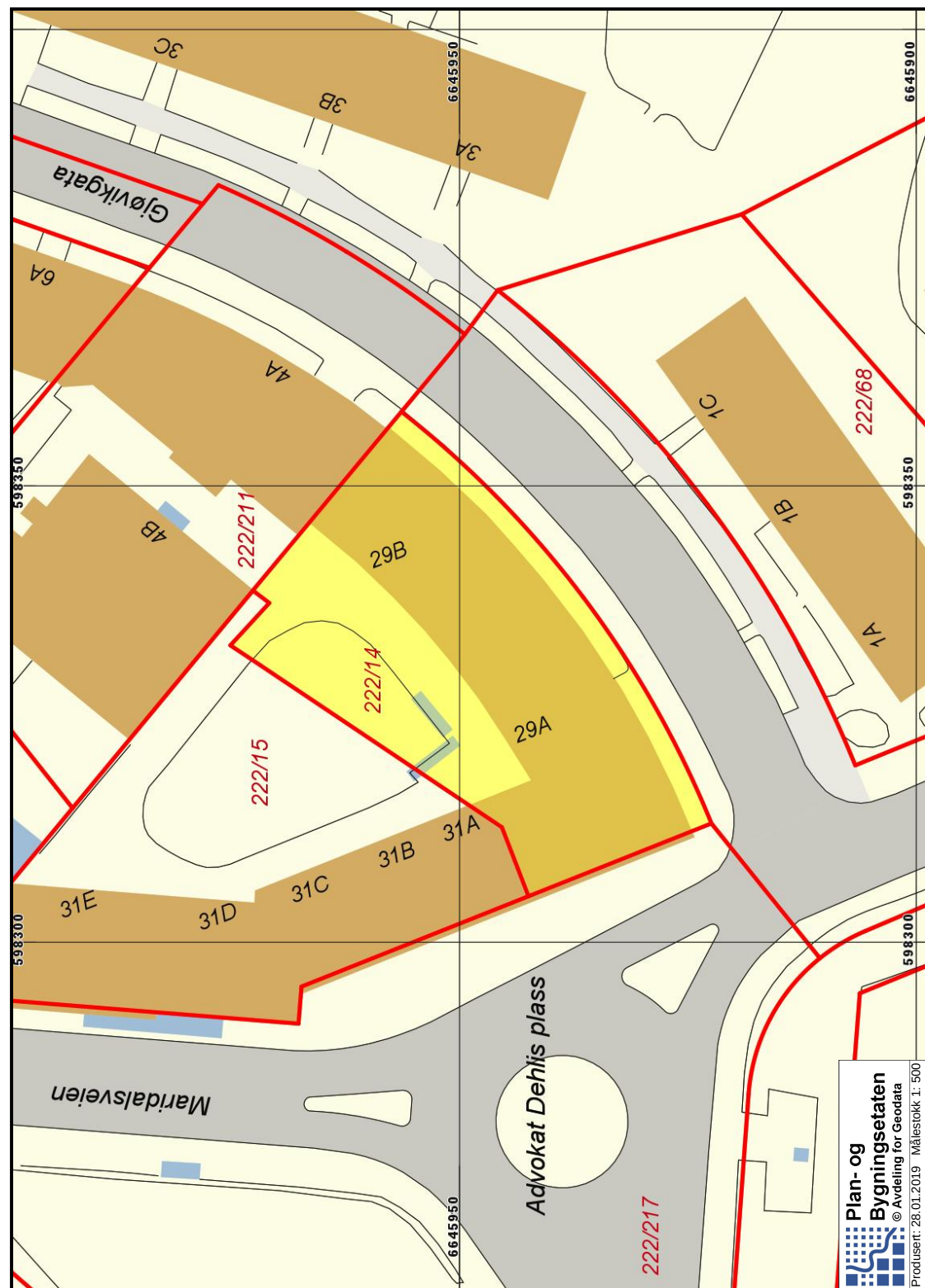


Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Vedtekter for Borettslaget Bentsebrugaten 29/3 Org. nr. 953105667

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 7.6.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Revidert februar 2006, vedtatt 7. juni 2006

Revidert etter vedtak på ordinær generalforsamling 06.06.07.

1. Beboerne må vise respekt for eiendommen og naboene. Utgangsdører og dører til vaskerom, kjeller og loft, skal være låst til enhver tid. Husk å rydde etter deg, spesielt ved bruk av vaskerom.

2. Støy og musikk skal ikke være sjenerende høyt. Slutt senest kl. 01.00 i helgene, og 21.00 i ukedagene. Ved spesielle anledninger skal nabovarsel henges på tavle ved inngangen i egen oppgang og tilstøtende oppganger senest 3 dager før. Alle typer arbeid som oppussing og lignende skal avsluttes senest kl. 21.00. Dersom du er plaget av støy fra naboer, ta det først opp med vedkommende før du eventuelt tar kontakt med styret.

3. Husholdningsavfall skal kastes på anvist sted. Papir kastes i papircontainer. Øvrig søppel (brune- og hvitevarer, møbler, søppel etter oppussing, klær og lignende) skal leveres til gjenvinningsstasjoner eller kastes ved dugnad. Borettslaget har noe plass til oppbevaring av gjenstander som skal kastes på dugnad. Ta kontakt med vaktmester eller styret.

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

5. Det er ikke lov å sette eiendeler i korridorer, brannbalkonger og øvrige fellesareal.

6. Det er ikke tillatt å parkere bilen inne på gårdsplassen, unntatt for av og på lasting. Sykler, moped og motorsykler skal parkeres på anvist sted. Det finnes en sykkelkjeller i 29a.

7. Beboerne har selv plikt å vedlikeholde leiligheten, slik at borettslagets eiendom ikke forringes. Større endringer i leilighetene må forelegges styret for godkjenning. Skader på leilighet og borettslagets øvrige eiendom som skyldes mislighold og uaktsomhet, vil medføre erstatningsansvar for den/de ansvarlige.

8. Gårdens forsikring dekker ikke beboernes innbo og løsøre, tegn hjemforsikring!

9. Utgifter til oppvarming av sentralvarme og varmtvann er høye. Tenk energibesparing ved bruk av varme og varmtvann.

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 trappopp ganger og fellesareal. Ved alarm er andelseier ansvarlig for å sjekke hvor det larmes fra, og iverksette nødvendige tiltak. Styret er ansvarlig for vedlikehold av varslere.

BRANNSLUKKING: I kjeller og på loft er det håndslukkere. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor disse er. Styret er ansvarlig for vedlikehold.

I 29: Det er brannslanger i korridoren. Andelseier er ansvarlig for å vite hvor brannslanger er og hvordan de brukes. Styret er ansvarlig for testing og vedlikehold av slanger.

Alle leiligheter skal ha et brannslukningsapparat i forskrevet størrelse (pulver min. 6 liter, skum/vann min. 9 liter). Den må være av godkjent type, og plasseres lett tilgjengelig og godt synlig. Pulverapparater bør snus minst en gang pr kvartal slik at pulveret holder seg flytende. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten innehar brannslukningsapparat, samt å vite at den fungerer og hvordan den fungerer.

RØMNINGSVEIER: Det er viktig å ha en rømningsplan i tilfelle brann. Trapp, brannbalkonger og korridorer vil fungere som rømningsveier, i tillegg til vinduer i resp. leilighet. Dør til leilighet skal være av type B 30 (merke ved hengslene), som skal være brannsikker i 30 minutter.

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

I 31: Brannbalkonger, trapp og vinduer vil fungere som rømningsvei i nr. 31.

Andelseier er ansvarlig for å orientere seg om mulighetene for å komme ut ved et evt. branntilløp.

Rømningsveier må holdes frie. Det er ikke lov å sette ut ting i fellesområder. Styret er ansvarlig for å holde brannbalkonger, korridorer og trappoppgang fri for ting som kan være til hinder ved en evt. rømningssituasjon.

FOREBYGGE BRANNTILLØP: Da de fleste av oss eier mer enn det vi får plass til i leiligheten, blir det fort fullt i bodene. Brannvesenet oppfordrer alle til å gå igjennom sine boder med hensyn til å redusere mengden brennbart materiale. Dette for å redusere størrelsen og å forenkle slukkingsarbeidet ved en brann i loft eller kjeller. Andelseier kan levere restavfall gratis til gjenbruksstasjon. Styret er ansvarlig for å bestille container to ganger pr år for å fjerne diverse avfall.

ANMELDELSE.

10 bl. tegninger

N.D.

B.L.No. 709/38

OSLO

Duplikat sendt Brannchefen.

Ferdig attestert

9/6-1943

Ekspedisjons-Dokument

angående Hybelhus

på matr.-nr. 29 Bentsbrogaten

Innlevert 29. april 1938

Attestert

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

Oslo den 30. april 1938

Opmålingschefen

Mott 2 MAJ 1938

*Sendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er vist med grønt på
situasjonsplanen B.1. På m. 29 Bentsbrogaten
biter refusjon for grunnutveksling på kr. 1800,40,
tlf. 28/12-1935.*

Reg. chefen jr. nr.

mott. 5 - MAJ 1938

Oslo 3/5-1938

Reguleringschefen

E. Lund

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 årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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 en del 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 omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		112 330	684 862	112 330	-851 411
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		573 341	2 107 683	1 618 800	-29 132 199
Tilbakeføring av avskrivning	16	9 014	9 014	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	14	-562 840	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-1 178 558	-2 610 969	-1 188 000	-1 715 000
Endring i depositum gjennom året		0	-72 000		
Innsk. øremerk. bankkto		-11 646	-35 359	0	0
Uttak øremerk. bankkto		206 948	29 099	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-963 740	-572 532	430 800	-30 847 199
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-851 411	112 330	543 130	-31 698 610

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	672 480	1 433 375
Kortsiktig gjeld	-1 523 891	-1 321 045
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-851 411	112 330

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 831 755	6 955 172	6 800 000	7 579 000
Andre inntekter	3	19 764	12 657	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 851 519	6 967 829	6 800 000	7 579 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-29 200	-29 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	16	-9 014	-9 014	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 044	-12 176	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-241 130	-238 018	-248 000	-244 000
Konsulenthonorar	7	-77 539	-281 366	-45 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 706 468	-289 879	-815 000	-31 410 000
Forsikringer		-251 539	-224 278	-242 000	-265 000
Kommunale avgifter	9	-621 003	-588 248	-590 000	-668 000
Energi/fyring	10	-1 022 147	-1 011 542	-900 000	-1 050 000
Kabel-/TV-anlegg		-619 412	-421 800	-607 000	-697 000
Andre driftskostnader	11	-655 772	-651 258	-617 000	-664 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 447 268	-3 955 780	-4 305 200	-35 289 199

DRIFTSRESULTAT	1 404 251	3 012 049	2 494 800	-27 710 199
-----------------------	------------------	------------------	------------------	--------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	12	13 405	23 676	0	0
Finanskostnader	13	-844 315	-928 042	-876 000	-1 422 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-830 909	-904 366	-876 000	-1 422 000

ÅRSRESULTAT	573 341	2 107 683	1 618 800	-29 132 199
--------------------	----------------	------------------	------------------	--------------------

Overføringer:

Reduksjon udekket tap	573 341	2 107 683
-----------------------	---------	-----------

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	16 035 030	15 472 191
Tomt		165 303	165 303
Andre varige driftsmidler	16	14 275	23 289
Øremerkede bankinnskudd	23	679 198	874 500
SUM ANLEGGSMIDLER		16 893 806	16 535 282
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		53 645	64 269
Kundefordringer		0	6 459
Kortsiktige fordringer	17	300 099	261 579
Driftskonto OBOS-banken		216 540	156 780
Sparekonto OBOS-banken		102 196	944 287
SUM OMLØPSMIDLER		672 480	1 433 375
SUM EIENDELER		17 566 287	17 968 657
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 157 * 100		15 700	15 700
Udekket tap	18	-5 114 868	-5 688 210
SUM EGENKAPITAL		-5 099 168	-5 672 510
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	18 291 564	19 470 122
Borettsinnskudd	20	2 556 000	2 556 000
Annen langsiktig gjeld	21	294 000	294 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 141 564	22 320 122
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		115 671	146 964
Leverandørgjeld		732 520	499 114
Påløpte renter		274 908	291 190
Påløpte avdrag		400 792	383 776
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 523 891	1 321 045
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 566 287	17 968 657
Pantstillelse	22	39 995 000	39 995 000
Garantiansvar		0	0

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi håndterer krav mot selger og hans forsikringsselskap.

Boligkjøperforsikringen dekker all nødvendig advokathjelp for å avgjøre om du har et krav mot selger etter avhendingsloven.

Med **Boligkjøperforsikring Pluss** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 4 100
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 7 100
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 11 100

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornyes årlig

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 6 900
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 13 900

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 400/3 400 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 påløper i tvistesaker. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert.

For komplette vilkår se www.help.no



NOTAT

[illegible]This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Informasjon om budgivning

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, 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 BUDGIVING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID.

Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakt informasjon, finansieringsplan, akseptfrist, over takelsesdato 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 bud runden. 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 krevekopi 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

BN Bolig Oslo, Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO - post@bnbolig.no



BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Bentsebrugata 29 B, 0469 Oslo
Registerbetegnelse: Gnr. 222, bnr. 14, snr. 49 i Oslo kommune
Oppdragsnummer: 80-19-00036
Megler: Tori Fremmerlid

Ønsker finansieringstilbud fra BN Bank ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Bud kr. _____

Bud (bruk blokkbokstaver) kr. _____ 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. til salgsoppgave. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold _____

Ønsket overtagelsesdato _____ / _____ Akseptfrist _____ / _____ kl. _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Finansiering kr. _____ bekreftet av _____ Dato / kl. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besøkt eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. BN Bolig anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen som er tilgjengelig på bnbolig.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet. Undertegnede er innforstått med at budbeløp, Akseptfrist og ev. forbehold, vil bli offentlig tilgjengelig ifm. live oppdatering av bud på eiendommen på internett. Navn er anonymisert.

BUDGIVER 1 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse _____

Poststadr. _____

Dato / sted _____

Underskrift _____

BUDGIVER 2 (BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse _____

Poststadr. _____

Dato / sted _____

Underskrift _____



BN Bolig

Gratis og
uforpliktende
verdivurdering,
se **bnbolic.no**

Kjøpe bolig?

Vi hjelper deg gjerne med en verdivurdering

Dersom du ønsker du å vite hva din nåværende bolig er verdt, ta kontakt med BN Bolig for en gratis verdivurdering – helt uforpliktende selvsagt.

bnbolic.no





DITT NYE HJEM?

Bo sentralt på populære Sagene!



Tori Fremmerlid
Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig
MNEF
Telefon 47 975 33 403
E-post tf@bnbolig.no



Tori Fremmerlid

Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Telefon: 47 975 33 403

E-post: tf@bnbolid.no



BN Bolig Oslo

Dronning Eufemias gate 42, 0191 OSLO

bnbolid.no