



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 105 667
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 988 847	8 450 427
Sum inntekter		8 988 847	8 450 427
Kostnader			
Lønnskostnad		330 890	308 070
Annen driftskostnad		6 069 968	4 960 492
Sum kostnader		6 400 858	5 268 562
Driftsresultat		2 587 989	3 181 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 297	7 324
Sum finansinntekter		7 297	7 324
Annen finanskostnad		2 002 516	1 645 281
Sum finanskostnader		2 002 516	1 645 281
Netto finans		-1 995 219	-1 637 957
Resultat før skattekostnad		592 770	1 543 908
Årsresultat		592 770	1 543 908
Totalresultat		592 770	1 543 908
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		592 770	1 543 908
Sum overføringer og disponeringer		592 770	1 543 908



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 631 540	32 631 540
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		32 631 540	32 631 541
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		830	830
Sum finansielle anleggsmidler		830	830
Sum anleggsmidler		32 632 370	32 632 371
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		23 750	34 619
Andre fordringer			35 810
Sum fordringer		23 750	70 429
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 437 953	641 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 437 953	641 747
Sum omløpsmidler		1 461 703	712 176
SUM EIENDELER		34 094 074	33 344 547



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		15 700	15 700
Sum innskutt egenkapital		15 700	15 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 672 699	7 265 469
Sum opptjent egenkapital		-6 672 699	-7 265 469
Sum egenkapital		-6 656 999	-7 249 769
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 296 138	37 052 755
Øvrig langsiktig gjeld		2 685 300	2 771 100
Sum annen langsiktig gjeld		39 981 438	39 823 855
Sum langsiktig gjeld		39 981 438	39 823 855
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 661	164 588
Leverandørgjeld		626 012	470 241
Annen kortsiktig gjeld		100 961	135 632
Sum kortsiktig gjeld		769 634	770 461
Sum gjeld		40 751 072	40 594 316
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 094 074	33 344 547



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 507167

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 105 667
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 953 105 667
BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 988 847	8 450 427
Sum inntekter		8 988 847	8 450 427
Kostnader			
Lønnskostnad		330 890	308 070
Annen driftskostnad		6 069 968	4 960 492
Sum kostnader		6 400 858	5 268 562
Driftsresultat		2 587 989	3 181 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 297	7 324
Sum finansinntekter		7 297	7 324
Annen finanskostnad		2 002 516	1 645 281
Sum finanskostnader		2 002 516	1 645 281
Netto finans		-1 995 219	-1 637 957
Resultat før skattekostnad		592 770	1 543 908
Årsresultat		592 770	1 543 908
Totalresultat		592 770	1 543 908
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		592 770	1 543 908
Sum overføringer og disponeringer		592 770	1 543 908



Organisasjonsnr: 953 105 667
BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		32 631 540	32 631 540
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		32 631 540	32 631 541
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		830	830
Sum finansielle anleggsmidler		830	830
Sum anleggsmidler		32 632 370	32 632 371
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		23 750	34 619
Andre fordringer			
			35 810
Sum fordringer		23 750	70 429
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 437 953	641 747
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 437 953	641 747
Sum omløpsmidler		1 461 703	712 176
SUM EIENDELER		34 094 074	33 344 547

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	15 700	15 700
Sum innskutt egenkapital	15 700	15 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 672 699	7 265 469
Sum opptjent egenkapital	-6 672 699	-7 265 469
Sum egenkapital	-6 656 999	-7 249 769
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 296 138	37 052 755
Øvrig langsiktig gjeld	2 685 300	2 771 100
Sum annen langsiktig gjeld	39 981 438	39 823 855
Sum langsiktig gjeld	39 981 438	39 823 855
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 661	164 588
Leverandørgjeld	626 012	470 241
Annen kortsiktig gjeld	100 961	135 632
Sum kortsiktig gjeld	769 634	770 461
Sum gjeld	40 751 072	40 594 316
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	34 094 074	33 344 547



Organisasjonsnr: 953 105 667
BORETTLAGET BENTSEBRUGT 29/31

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6099

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus - Kristiansands gate 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Salg av næringlokaler som Bjølsen Legesenter leier for å betale ned fellesgjeld
8. Bytte av brannvarslingsanlegg i 29 A og B
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at styremedlem Sebastian Strand fungere som møteleder

Forslag til vedtak
Sebastian Strand

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forretningfører fører protokoll. Protokollvitner finner vi blant møtedeltagerne.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Forrettingsfører Pernille Olsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. 202505 - Styrets arbeid 2024 _ 2025 - endelig.pdf

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 2. Årsregnskap 2024 - 6099.pdf
- 3. Revisjonsberetning 6099 Bentsebrugt. 29.31 B.L.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 290 000,-

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 290 000,-

Sak 7

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Fordelene ved et salg er:

1. Alle andelshavere får en reduksjon i sin fellesgjeld noe som øker verdien av leilighetene deres.
2. Borettslaget får lavere finanskostnader.
3. Seksjonen vil kunne være med å dekke felleskostnader til energi, drift og lignende. Dette dekkes ikke av leietaker i dag og utgjør et betydelig beløp pr år.
4. Seksjonen vil kunne være med å dekke fremtidig vedlikehold og investeringer.

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

Forslag til vedtak (utarbeidet av Ræder):

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

Styrets fullmakt og mandat omfatter at styret igangsetter prosess med å få et bindende bud til markedsmessige vilkår fra Bjølsen Legesenter på lokalene de leier og tilknyttede lokaler (fellesarealer i



kontordelen og de øvrige næringsarealene i Bentsebrugata 29 A i). Styret skal forhandle frem et avtaleutkast som også regulerer andre vesentlige økonomiske forhold som eierbrøk, bestemmelser om felleskostnader, drift av felles tekniske anlegg og bestemmelser for dekning av fremtidig bygningsmessig vedlikehold og investeringer, slik at den totale økonomiske implikasjonen av gjennomføring av avtale om salg, kan presenteres for generalforsamlingen. Avtalen skal godkjennes av generalforsamlingen, som fatter endelig vedtak om salg.

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

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

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

Styrets innstilling

Vedtas i samsvar med saksfremlegget.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. Epost der Bjølsen Legesenter redgjør for hvorfor de ønsker å kjøpe lokalene.png
5. 2025-05-12 Notat vedrørende framgangsmåte og skattemessig konsekvenser ved salg av fellesarealer med eksempel beregning(5088725.1).pdf
6. Søknad om Dispensasjon fra 85 reglen 2023-a569df9c-a256-4158-8084-4335b05bf8c9.pdf
7. 20245459170 Innvilget sknad om dispensasjon etter skatteloven 7-3 (1).pdf



Sak 8

Bytte av brannvarslingsanlegg i 29 A og B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

1. Gjøre nødvendig vedlikehold på det eksisterende brannvarslingsanlegget i 29 A og B.
2. Oppgradere brannvarsling i leilighetene ved å knyttet til til det sentrale brannvarslingsanlegget med kablede branddetektorer i alle leiligheter.

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

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

Styrets innstilling

Vedtas i samsvar med saksfremlegget

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



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

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

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

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



Styrets arbeid 2024 / 2025

Styret har i styreperioden 2024/2025 bestått av følgende styremedlemmer:

Styreleder: Tom Andre Hjelseth Mygland

Styremedlem: Lotte Hernæs

Styremedlem: Sebastian Strand

Styremedlem: Mathias Esmark Tollefsen

Styremedlem: Karin Zerener

Varamedlem: Ingar Jakob Feiring

Valgkomiteen: Ådne Feiring

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

Det har i perioden blitt avholdt 9 styremøter hvor det har blitt ført protokoll.

Styremøtene har både blitt gjennomført digitalt og ved fysiske møter.

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

Felleskostander

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

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

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

1 - Reduksjon med virkning fra 1. Juli 2025 -

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



1:

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

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

2:

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

2 - Reduksjon med virkning fra 1. Februar 2025

Reduksjon i felleskostnadene fra 1.februar

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

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

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

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

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

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

Følgende endringer i husleien vil bli gjennomført:



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

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

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

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

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

Forvaltning av næringslokalene

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



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

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

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

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

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



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

Større vedlikehold

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

Fornyelse av varmepumper og Energieffektiviseringstiltak

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

Følgende arbeider har blitt gjennomført:

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

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

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

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



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

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

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

**Med forbehold om feil*

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

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

Bedre brannsikkerhet i 31

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

Mindre vedlikehold

I løpet av styreperioden er følgende mindre vedlikehold gjennomført:

- Brannslukkere i fellesarealene ble byttet i desember 2024



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

Drifts- og vedlikeholdsavtaler

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

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

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

Securitas leverer bomiljøtjenester.

Pelias gjør forebyggende tiltak knyttet til sakdedyr

Energima Etterser og gjør service på bygget sitt ventilasjonsanlegg.

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

Siemens: Etterser brannvarslingsanleggene i 29 og 31.

Enøk Total: Serviceavtale på bergvarmeanlegget.

Brannsikkerhet

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

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



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

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

Henvendelser fra i forbindelse med kjøp og salg

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

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

Merking av boder

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

Andelshavers vedlikeholdsplikt

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

Dugnad

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

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



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

Hensetting av avfall i gang, kjeller og bakgård

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

Punkt 3 i husordensreglene

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

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

Beboerhenvendelser og kommunikasjon

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

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

Det finnes også en seksjon med vanlige spørsmål og svar vi ofte får fra nyinnflyttede:

https://bentsebrugata.no/?page_id=1775

Bomiljø



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

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

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

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

Oppfølging av arbeidet med ny hovedvannforsyning i Oslo

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

Deling av leilighet i 29 B.

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



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-58 285	526 369
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	592 770	1 543 908
Tillegg for nye langsiktige lån	16 1 700 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 456 617	-2 128 540
Økning depositumskonto	-85 800	0
Innsk. øremerk. bankkto	-450	-22
Uttak øremerk. bankkto	450	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	750 353	-584 654
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	692 069	-58 285
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	1 461 703	712 176
Kortsiktig gjeld	-769 634	-770 461
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	692 069	-58 285



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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

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

Oslo, 08.05.2025

Styret i Borettslaget Bentsebrugt 29/31

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

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

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 890
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 890

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 181.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

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

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt

Gnr.222/bnr.14 M. flere

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

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 556 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 556 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-129 300
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-129 300



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	32 466 237
Tomt	165 303
TOTALT	32 631 540



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bentsebrugt 29/31 Borettslaget

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bentsebrugt 29/31 Borettslaget.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 21B7Z-NH4EZ3-I3T5R-F3NES-SD1DV-NGXFV



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



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

Thu, May 16, 2024, 12:23 PM ☆ © ↶ ⋮

Translate to English ×

Hi

Hvorfor vi ønsker å kjøpe lokalene:

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

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

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

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

...



NOTAT

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

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

Vår ref.: 139873

Oslo, 12.05.2025

Saksansvarlig advokat: Camilla Fiskevoll

FRAMGANGSMÅTE OG SKATTEMESSIGE SIDER VED SALG AV NÆRINGSLOKALE I BORETTSLAGET

1. INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

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

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

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

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

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

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



1.2 Kort oppsummering

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

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

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

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

2. FRAMGANGSMÅTE FRAM MOT ET MULIG SALG

2.1 Seksjonering

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

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

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

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

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

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

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



2.2 Framgangsmåte for beslutning om salg

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Bistand ved forhandlinger

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

3. SKATT VED SALG AV AREALER I BORETTSLAGET

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

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

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



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

Summen av følgende inntekter:

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

og med fradrag for summen av følgende kostnader:

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

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

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

3.2 Fastsettelse av skattepliktig gevinst ved salg av Næringslokalet

3.2.1 Hva er skattepliktig gevinst

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

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

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

3.2.2 Nærmere om skattemessig inngangsverdi for Næringslokalet

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



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

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

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

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

3.2.3 Eksempel på gevinstberegning og skattebelastning

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

3.3 **Fordeling av det skattepliktige beløp til beskatning hos andelshaverne**

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

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

3.4 **Borettslaget kan dekke skatteregningen for andelshaverne**

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

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

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



RÆDER
BING

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

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



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

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



Vedlegg 5

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

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



504	82	Bentsebrugata 29 A	1481	0,4387 %	NOK	39 481	NOK	6 299	NOK	28 631
505	83	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
506	84	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
507	85	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
508	86	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
509	87	Bentsebrugata 29 A	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
510	88	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
511	89	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
512	90	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
513	91	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
514	92	Bentsebrugata 29 B	1591	0,4713 %	NOK	42 414	NOK	6 767	NOK	30 757
515	93	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
516	94	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
517	95	Bentsebrugata 29 B	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
518	96	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
519	97	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
520	98	Bentsebrugata 29 A	1742	0,5160 %	NOK	46 439	NOK	7 409	NOK	33 676
521	161	Bentsebrugata 29 B	1794	0,5284 %	NOK	47 559	NOK	7 587	NOK	34 488
3108	100	Bentsebrugata 31 C	2275	0,6739 %	NOK	60 648	NOK	9 676	NOK	43 980
3109	101	Bentsebrugata 31 B	2288	0,6777 %	NOK	60 995	NOK	9 731	NOK	44 232
3110	102	Bentsebrugata 31 B	2329	0,6899 %	NOK	62 088	NOK	9 905	NOK	45 024
3111	103	Bentsebrugata 31 A	2298	0,6807 %	NOK	61 261	NOK	9 773	NOK	44 425
3112	104	Bentsebrugata 31 A	2358	0,6985 %	NOK	62 861	NOK	10 029	NOK	45 585
3201	105	Bentsebrugata 31 E	4682	1,3868 %	NOK	124 815	NOK	19 913	NOK	90 512
3202	106	Bentsebrugata 31 E	2717	0,8048 %	NOK	72 431	NOK	11 556	NOK	52 525
3203	107	Bentsebrugata 31 E	3622	1,0729 %	NOK	96 557	NOK	15 405	NOK	70 021
3204	108	Bentsebrugata 31 D	3658	1,0835 %	NOK	97 517	NOK	15 558	NOK	70 717
3205	109	Bentsebrugata 31 D	2743	0,8125 %	NOK	73 124	NOK	11 666	NOK	53 028
3206	110	Bentsebrugata 31 D	4666	1,3821 %	NOK	124 388	NOK	19 845	NOK	90 203
3207	111	Bentsebrugata 31 C	2269	0,6721 %	NOK	60 488	NOK	9 650	NOK	43 864
3208	112	Bentsebrugata 31 C	2312	0,6848 %	NOK	61 634	NOK	9 833	NOK	44 696
3209	113	Bentsebrugata 31 B	2352	0,6967 %	NOK	62 701	NOK	10 003	NOK	45 469
3210	114	Bentsebrugata 31 B	2334	0,6913 %	NOK	62 221	NOK	9 927	NOK	45 121
3211	115	Bentsebrugata 31 A	2329	0,6899 %	NOK	62 088	NOK	9 905	NOK	45 024
3212	116	Bentsebrugata 31 A	2456	0,7275 %	NOK	65 473	NOK	10 445	NOK	47 479
3301	117	Bentsebrugata 31 E	4682	1,3868 %	NOK	124 815	NOK	19 913	NOK	90 512
3302	118	Bentsebrugata 31 E	2717	0,8048 %	NOK	72 431	NOK	11 556	NOK	52 525
3303	119	Bentsebrugata 31 E	3622	1,0729 %	NOK	96 557	NOK	15 405	NOK	70 021
3304	120	Bentsebrugata 31 D	3658	1,0835 %	NOK	97 517	NOK	15 558	NOK	70 717
3305	121	Bentsebrugata 31 D	2743	0,8125 %	NOK	73 124	NOK	11 666	NOK	53 028
3306	122	Bentsebrugata 31 D	4666	1,3821 %	NOK	124 388	NOK	19 845	NOK	90 203
3307	123	Bentsebrugata 31 C	2269	0,6721 %	NOK	60 488	NOK	9 650	NOK	43 864
3308	124	Bentsebrugata 31 C	2312	0,6848 %	NOK	61 634	NOK	9 833	NOK	44 696
3309	125	Bentsebrugata 31 B	2352	0,6967 %	NOK	62 701	NOK	10 003	NOK	45 469
3310	126	Bentsebrugata 31 B	2334	0,6913 %	NOK	62 221	NOK	9 927	NOK	45 121
3311	127	Bentsebrugata 31 A	2329	0,6899 %	NOK	62 088	NOK	9 905	NOK	45 024
3312	128	Bentsebrugata 31 A	2456	0,7275 %	NOK	65 473	NOK	10 445	NOK	47 479
3401	129	Bentsebrugata 31 E	4682	1,3868 %	NOK	124 815	NOK	19 913	NOK	90 512

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

Vedlegg 5



Vedlegg 5

2025-05-12 Notat vedrørende framgangsmåte og skattemessig konsekvenser ved salg av fellesarealer med eksempel beregning(5088725_1).pdf

3402	130	Bentsebrugata 31 E	2717	0,8048 %	NOK	72 431	NOK	11 556	NOK	52 525
3403	131	Bentsebrugata 31 E	3622	1,0729 %	NOK	96 557	NOK	15 405	NOK	70 021
3404	132	Bentsebrugata 31 D	3658	1,0835 %	NOK	97 517	NOK	15 558	NOK	70 717
3405	133	Bentsebrugata 31 D	2743	0,8125 %	NOK	73 124	NOK	11 666	NOK	53 028
3406	134	Bentsebrugata 31 D	4666	1,3821 %	NOK	124 388	NOK	19 845	NOK	90 203
3407	135	Bentsebrugata 31 C	2269	0,6721 %	NOK	60 488	NOK	9 650	NOK	43 864
3408	136	Bentsebrugata 31 C	2312	0,6848 %	NOK	61 634	NOK	9 833	NOK	44 696
3409	137	Bentsebrugata 31 B	2352	0,6967 %	NOK	62 701	NOK	10 003	NOK	45 469
3410	138	Bentsebrugata 31 B	2394	0,6913 %	NOK	62 221	NOK	9 927	NOK	45 121
3411	139	Bentsebrugata 31 A	2329	0,6899 %	NOK	62 088	NOK	9 905	NOK	45 024
3412	140	Bentsebrugata 31 A	2456	0,7275 %	NOK	65 473	NOK	10 445	NOK	47 479
3501	141	Bentsebrugata 31 E	4682	1,3868 %	NOK	124 815	NOK	19 913	NOK	90 512
3502	142	Bentsebrugata 31 E	2717	0,8048 %	NOK	72 431	NOK	11 556	NOK	52 525
3503	143	Bentsebrugata 31 E	3622	1,0729 %	NOK	96 557	NOK	15 405	NOK	70 021
3504	144	Bentsebrugata 31 D	3658	1,0835 %	NOK	97 517	NOK	15 558	NOK	70 717
3505	145	Bentsebrugata 31 D	2743	0,8125 %	NOK	73 124	NOK	11 666	NOK	53 028
3506	146	Bentsebrugata 31 D	4666	1,3821 %	NOK	124 388	NOK	19 845	NOK	90 203
3507	147	Bentsebrugata 31 C	2304	0,6825 %	NOK	61 421	NOK	9 799	NOK	44 541
3508	148	Bentsebrugata 31 C	2312	0,6848 %	NOK	61 634	NOK	9 833	NOK	44 696
3509	149	Bentsebrugata 31 B	2352	0,6967 %	NOK	62 701	NOK	10 003	NOK	45 469
3510	150	Bentsebrugata 31 B	2394	0,6913 %	NOK	62 221	NOK	9 927	NOK	45 121
3511	151	Bentsebrugata 31 A	2329	0,6899 %	NOK	62 088	NOK	9 905	NOK	45 024
3512	152	Bentsebrugata 31 A	2456	0,7275 %	NOK	65 473	NOK	10 445	NOK	47 479
3601	154	Bentsebrugata 31 D	2746	0,8134 %	NOK	73 204	NOK	11 679	NOK	53 086
3602	153	Bentsebrugata 31 D	3034	0,8987 %	NOK	80 882	NOK	12 904	NOK	58 653
			337604				NOK	-		



SKATT ØST OSLO
POSTBOKS 9200 GRØNLAND
0134 OSLO

6099

Oslo den 17.10.2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Skatteetaten

Vår dato 05.11.2024	Din/Deres dato	Saksbehandler Unni Merete Hoem
800 80 000 Skatteetaten.no	Din/Deres referanse	Telefon 46 96 54 21
Org.nr 974761076	Vår referanse 2024/5459170	Postadresse Postboks 9200 Grønland 0134 OSLO

U.off. offl. § 13, sktflv. § 3-1, sktbl. § 3-2

BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31
v/OBOS Eiendomsforvaltning AS,
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Innvilget søknad om dispensasjon etter skatteloven § 7-3

Skattekontoret viser til deres søknad om dispensasjon etter skatteloven (sktl.) § 7-3 femte ledd, for inntektsåret 2024. Vi har vurdert saken, og har besluttet at søknaden innvilges.

Skattlegging som boligselskap er betinget av at minst 85 % av borettslagets leieinntekter og dekning av felleskostnader kommer fra andelseierne, jf. sktl. § 7-3 tredje ledd. Reglene for skattlegging hos andelseierne gjelder selv om tredje ledd ikke er oppfylt, når skattemyndighetene finner at dette vil gi et resultat som stemmer bedre med de virkelige forhold enn skattlegging som selskap vil gjøre, jf. sktl. § 7-3 femte ledd og Skattedirektoratets forskrift av 22.11.1999 nr. 1160 § 7-3-3.

Dispensasjonspraksisen er under vurdering, men for 2024 har vi besluttet å videreføre tidligere års praksis.

Etter vurdering av opplysningene i saken, har skattekontoret kommet til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Søknaden innvilges og begrenses til inntektsåret 2024.

Har dere spørsmål?

Se mer om hvordan kontakte oss på våre nettsider: [Kontakt oss - Skatteetaten](#)

Loven og forskriften det er vist til, finner dere på [lovdata.no](#).

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelse i saken.

Med hilsen

Unni Merete Hoem
Skatteetaten

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.



**BRANNTÉKNISK
TILSTANDSVURDERING**

Brannteknisk rapport Redegjørelse for kravene til brannsikkerhetsnivå

Brannteknisk tilstandsvurdering

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



Vedlegg 8

OSLO BRANNKONSULT AS
Org.nr. 927 380 641

Bentsebrugata 29 & 31, Oslo - Telefon: 48481914
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914



1. Sammendrag og konklusjoner

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

Eksisterende bygninger er eldre, og det forutsettes at det branntekniske sikkerhetsnivået i bestående byggverk skal tilfredsstillende bygningslovgivning som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og ytterligere krav til teknisk oppgradering til nivå opp mot Byggeforskrift 1985. Av den grunn er bygningen vurdert opp imot Byggeforskrift av 1985.

Bentsebrugata 29 underetasje og 1.etasjeble omsøkt bruksendret i 2021 og ferdigattest utstedt i 2022. Bentsebrugata 31 underetasje og 1.etasjeble omsøkt bruksendret i 2015 og ferdigattest utstedt i 2016. I og med at bruksendringen har blitt behandlet etter nyere regelverk (1985-regelverk eller nyere), så tilfredsstiller den de gjeldende krav som stilles til denne. Av den grunn har vi i denne rapporten sett bort fra de arealer som allerede er omsøkt og bruksendret etter nyere regelverk.

Konklusjon – utbedringer som bør utføres:

RØMNINGSVEIER – GENERELT

▪ Markering og henvisning

Det er ikke montert ledelys i rømningsveier i fellesarealer tilhørende boligdel i byggene. I bygg over to etasjer stilles det krav til montering av ledelys.

⇒ Det monteres ledelys i rømningsveier i fellesarealer tilhørende boenhetene i Bentsebrugata 29 og 31

Enkelte markeringskilt er eldre og har passert sin levetid. Det er behov for å skifte ut eldre etterlysende markeringskilt med nye.

⇒ Montere nye etterlysende markeringskilt der det er behov.

BYGNINGSDELERS BRANNMOTSTAND

▪ Skillekonstruksjoner mellom trapperom og kjeller

Skille mellom kjeller og trapperom er ikke tilfredsstillende. Det er satt inn selvlukkende ståldører, men enkelte steder er det ikke tilstrekkelig tettet rundt dørkarm. Følgende må utbedres:

⇒ Det branntettes rundt dørkarmene.



- **Skillekonstruksjon mellom trapperom og loft.**
Skille mellom loft og trapperom er ikke tilfredsstillende. Det er satt inn selvlukkende ståldører, men enkelte steder er det ikke tilstrekkelig tettet rundt dørkarm. Følgende må utbedres:
⇒ Det branntettes rundt dørkarmene.
- **Skillekonstruksjon boder og korridor.**
Skille mellom bodene og korridorene er ikke tilfredsstillende. Det er satt inn selvlukkende B30-dører, men enkelte steder er det ikke tilstrekkelig tettet rundt dørkarm. Følgende må utbedres:
⇒ Det branntettes rundt dørkarmene.
- **Skillevegg på loft**
Skillevegg mellom loft og teknisk rom er oppgradert, men enkelte tilslutninger er ikke tilstrekkelig tettet og fuget.
⇒ Tilslutninger tettes og fuges med brannfugemasse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- **Gjennomføringer**
Enkelte gjennomføringer i byggene er enten uttettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften.
⇒ Rør og kabelgjennomføringer tettes på en forskriftsmessig måte.

Bygningen vil med utførelse som beskrevet i denne rapporten tilfredsstillende funksjonskravene angitt i Byggeforskrift av 1985.

Se vedlagt forslag til utbedring av funn.

Dato: 29.04.2025, redigert 08.05.25

Utført av:

Ruben Haugen, brannteknisk rådgiver

Thomas Hansen, rådgivende ingeniør brann



2. Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag og konklusjoner	2 -
2. Innholdsfortegnelse	4 -
3. Prosjekteringsforutsetninger	6 -
<i>Generell info og forutsetninger</i>	6 -
4. Definisjoner brukt i rapporten	7 -
5. Sikkerhet ved brann	9 -
<i>Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn</i>	9 -
<i>Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen</i>	9 -
6. Etasjeantall	10 -
7. Bygningsbrannklasse – BF85	11 -
<i>Bolig – bygningsbrannklasse</i>	11 -
<i>Salgslokalers bygningsbrannklasse</i>	12 -
8. Sikkerhet ved eksplosjon	12 -
9. Avstand mellom bygninger	12 -
10. Bygningsdelers brannmotstand	13 -
<i>Bygningsdelers brannmotstand</i>	14 -
<i>Kledninger og overflaters branntekniske klasse</i>	15 -
11. Brannceller	17 -
<i>Tekniske rom</i>	17 -
12. Rømningsveier	17 -
<i>Dører i rømningsvei og fri bredde - bolig</i>	18 -
<i>Brannmotstand til dør til og i rømningsvei</i>	18 -
<i>Rømningsveier i bolig</i>	19 -
<i>Rømningsveier salgslokale (BF85, 35:3)</i>	19 -
<i>Vinduer som rømningsvei</i>	20 -
<i>Markering og henvisning - rømningsveier</i>	20 -
<i>Brannventilasjon</i>	21 -
<i>Frie rømningsveier</i>	21 -



3. Prosjekteringsforutsetninger

Oslo Brannkonsult AS er engasjert for å utføre en brannteknisk tilstandsvurdering av Bentsebrugata 29 og 31 i Oslo. Hensikten med brannrapporten er å definere de branntekniske kravene til bygningen, samt angi branntekniske løsninger opp imot krav i gjeldende forskrifter.

Vurderinger i dette notatet baseres på tekniske tegninger av bygningen, stikkprøvetaking, samt video- og fotodokumentasjon fra vår inspeksjon. Mangler som fremkommer i rapporten kan gjelde flere steder.

Funksjonskravene til sikringsnivået i den enkelte bygningskategori stilles i byggt teknisk forskrift. For å dokumentere de branntekniske løsningene har vi verifisert funksjonskravene ved at byggverket er vurdert opp imot Byggeforskrift av 1985. Kontrollform som er benyttet er dokumentert egenkontroll.

Generell info og forutsetninger	
Gårds- og bruksnummer	222/14 og 222/15
Adresse	Bentsebrugata 29 og 31
Byggeår	1939
Kommune	Oslo
Tiltakshaver	Borettslaget Bentsebrugt 29/31
Brannteknisk rådgiver	Oslo Brannkonsult AS
Bruk/virksomhet	Bolig/næringslokale
Bygningenes bruttoareal per etasje (Bentsebrugata 29)	789m ² BTA
Bygningenes bruttoareal per etasje (Bentsebrugata 31)	809m ² BTA
Antall tellende etasjer	6 for begge bygg
Bygningsbrannklasse (bolig)	1
Bygningsbrannklasse (salgslokaler)	1
Dokumentasjonsform	Preakseptert
Spesifikk brannenergi	50-400 MJ/m ²
Plassering i forhold til annen bebyggelse	Mindre enn 8 meter
Brannvesenets innsatstid	Mindre enn 10 minutter
Lokale rammebetingelser	Nei
Tilleggskrav fra tiltakshaver	Nei
Særskilt brannobjekt	Nei
Brannfarlig vare	Nei
Ekspløsjonsfare	Nei



4. Definisjoner brukt i rapporten

- **Brannalarmanlegg**
Anlegg for deteksjon og alarm av brann bestående av brann-detektor, alarmgiver og eventuelt en sentral hvor man kan se hvor brann er detektert.
- **Brannbelastning**
Den samlede varmemengde som frigjøres ved fullstendig forbrenning av alt brennbart materiale, både det som inngår i bygningens deler, fast innredning og det som oppbevares i bygningen.
- **Brannbelastning – spesifikk**
Brannbelastningen i en branncelle eller bygning fordelt på arealet
- **Branncelle**
Avgrenset del av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen i løpet av fastsatt tid. I de konstruksjoner som omgir branncellen, kan det være deler med mindre brannmotstand, f.eks. vinduer og dører, hvis brannens spredning gjennom disse kan hindres ved brannvesenets normale innsats eller på annen måte.
- **Branndekke**
Horisontal, bærende bygningsdel, minst A 120, uten åpninger, opplagt på konstruksjon med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m² kreves så høy brannmotstand at dekket bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.
- **Brann-dør – selvlukkende**
Brannklassifisert dør som automatisk lukker slik at den oppfyller de krav som stilles til dør i vedkommende klasse. Betegnes med S.
- **Brannmotstand**
Den tid angitt i minutter som en bygningsdel motstår opphetning med bibehold av de egenskaper som kreves av den. Brannmotstanden bestemmes ved normert prøving eller beregning.
- **Brannsluse**
Branntrygt rom som danner rømnings- eller forbindelsesveg gjennom et brannteknisk skille. Brannslusens dører og luker skal være selvlukkende og utført slik at slusen kan passeres uten at mer enn en dør eller luke må åpnes av gangen. Ventilasjon av brannslusen skal ikke foregå gjennom åpninger til de rom som betjenes av slusen.
- **Branntrygt rom**
Rom skilt fra tilstøtende om og fra det fri ved bygningsdel minst A 60, og på fundament minst i samme klasse. Dør eller vindu til det fri kan utføres uten krav til brannmotstand hvis brann ikke kan spres gjennom slike åpninger.



- **Brannvegg**
Vegg minst A 120, uten åpninger, og på fundament med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m² kreves så høy brannmotstand at veggen bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.
- **Brannventilasjon**
Ventilasjon til utlufting av røyk, varme gasser o.a. under brann.
- **Brennbart materiale**
Materiale som ved prøving ikke fyller kravene til ubrennbart materiale.
- **Bruksenhet**
En samling rom eller lokaler som sammen anvendes i en bestemt hensikt (f.eks. bolig, kontor) av en bruker. Bruksenhet kan bestå av en eller flere brannceller.
- **Bygningsbrannklasse**
Et sett krav til brannmotstand i en bygnings bærende og skillende konstruksjoner.
- **Ledelys**
Lysanlegg med egen strømkilde som tennes automatisk ved svikt i hovedbelysningen og som gir tilstrekkelig lys til og i rømningsvei.
- **Markeringslys**
Permanent lyskilde som belyser eller gjennomlyser markeringsskilt.
- **Rømningsvei**
Forbindelse mellom branncelle og det fri, spesielt tilrettelagt for rømning ved brann.
- **Røykvarsler**
Detektor sammenbygget med alarminnretning som utløses av røyk og gir alarm med minimum 85 dB(A) lydstyrke 3 m fra detektoren.
- **Sprinkleranlegg**
Stasjonært slokkingsanlegg.
- **Trapperom**
 - åpent: trapperom som har direkte forbindelse gjennom dør til bruksenhet.
 - lukket: trapperom som har forbindelse til bruksenhet bare gjennom korridor, og som er lukket med dør B 30 eller F 30 mot korridor.
 - branntrygt: lukket trapperom utført som branntrygt rom uten forbindelse til kjeller.
 - røykfritt: branntrygt trapperom med forbindelse til bruksenhet bare gjennom rom åpent mot det fri (f.eks. balkong).
- **Ubrennbart materiale**
Materiale som ved prøving fyller kravet til ubrennbarhet.



5. Sikkerhet ved brann

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn

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

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

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

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

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

Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen

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

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

Tiltakshaver skal distribuere brannkonseptet til de detaljprosjekterende.

Når denne branntekniske tilstandsrapporten er innsendt til Brann- og redningsetaten i som et tilsvar til kommunens med branntilsyn, er dokumentet ikke lenger gjenstand for



endringer/korrigerings uten formell prosjektering med endringsliste/revisjon fra ansvarlig prosjekterende for brann sikkerhet.

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

6. Etasjeantall

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

Antall måleverdige plan som medregnes i etasjeantallet er som følger:

Bentsebrugata 29:

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

⇒ Etasjeantallet settes til 6 tellende etasjer.



Bentsebrugata 31:

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

⇒ Etasjeantallet settes til 6 tellende etasjer.

7. Bygningsbrannklasse – BF85

Bolig – bygningsbrannklasse

Boligbygningers bygningsbrannklasse (BF85, 31:1)

Antall etasjer	Største bruttoareal pr etasje uten oppdeling med brannvegg	Bygningsbrannklasse
1	1000 m ²	4
2	800 m ²	4
3 og 4	1000 m ²	2 ²⁾
over 4 ¹⁾	1000 m ²	1 ¹⁾

¹⁾ Terrassehus over 4 etasjer kan utføres i bygningsbrannklasse 2 når etasje har utgang direkte til det fri.
²⁾ Øverste etasje kan være i bygningsbrannklasse 3, forutsatt at underliggende etasjeskiller er A 60.

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


Salgslokalers bygningsbrannklasse
Salgslokalers bygningsbrannklasse (BF85, 35:1)

Antall etasjer	Største bruttoareal uten oppdeling med brannvegg		Bygningsbrannklasse
	Egen bygning	Bygning som også brukes for annet formål	
1	Ingen krav til oppdeling ¹⁾	300 m ²	3
1	Ingen krav til oppdeling ¹⁾	1800 m ²	3
2	1800 m ²	600 m ²	1
over 2	1800 m ²	1800 m ²	

¹⁾ Birom skal skilles fra salgslokale med brannvegg når de arealer som er åpne for publikum overstiger 1800 m²

⇒ Byggene plasseres i bygningsbrannklasse 1 for salgslokaler.

8. Sikkerhet ved eksplosjon

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

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

⇒ Forutsatt bruk av bygningen medfører ikke fare for eksplosjon.

9. Avstand mellom bygninger.

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

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

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



Er takene ikke utført i A 60, skal brannveggen føres minst 500 mm, over høyeste tilstøtende tak.

⇒ Byggene er delt opp med brannvegg - eksisterende situasjon er tilfredsstillende.

10. Bygningsdelers brannmotstand

Bygning skal gi tilfredsstillende sikkerhet mot brann og spredning av brann. Den skal være utført med sikte på rask rømning og effektiv slokking, og de enkelte delene av byggverket, skal ha tilfredsstillende sikkerhet med hensyn til bæreevne og stabilitet.

I bygning som brukes til flere av de anvendelser som er omtalt i kapittel 31 til 39 i Byggeforskrift 1985, skal rom i bygningen med forskjellige bruk skilles i henhold til den bruken som gir de strengeste kravene.

Brannklasseinndeling av materialer og bygningsdeler

Materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater klassifiseres etter sine branntekniske egenskaper på grunnlag av prøving eller beregninger. Departementet kan avgjøre om ikke-klassifiserte materialer tilfredsstiller forskriftens krav.

Klassene er følgende:	Betydning:
Materialer - <i>ubrennbare og brennbare.</i> Bygningsdeler - <i>A 10, A 15, A 30, A 60, A 90 m.fl.</i> - <i>B 15, B 30, B 60, B 90 m. fl.</i> - <i>F 15, F 30, F 60, F 90 m.fl.</i> Golvbelegg - <i>G</i> Kledninger - <i>K1-A, K1 og K2.</i> Overflater - <i>In1, In2, In3 for innvendige flater,</i> - <i>Ut1, Ut2 for utvendige</i> Selvlukkende - <i>S</i> Takteknig - <i>Ta</i>	<ul style="list-style-type: none"> Bokstaven A betyr at bygningsdelen praktisk talt helt består av ubrennbare materialer. Bokstaven B betyr at bygningsdelen kan inneholde brennbare materialer i den utstrekning dens branntekniske funksjon tillater det. Bokstaven F betyr at bygningsdelen er flamme- og røykbegrensende. Tallet i klassebetegnelsen angir i minutter den tid som bygningsdelen ved normert brannprøving eller beregning motstår opphetning med bibehold av de egenskaper som kreves av den.



Bygningsdelers brannmotstand

Bygget skal være oppført i henhold til tabell 30:41, dersom dokumentasjon på annen preakseptert løsning, analyse som konkluderer med løsning som gir tilsvarende eller bedre sikkerhet, eller teknisk bytte framlegges.

Tabell 30:41 Bygningsdelers brannmotstand.

Bygningsdelers brannmotstand (Tabell 30:41, BF85)				
Bygningsbrannklasse	1	2	3	4
Bærende hovedsystem ¹⁾	A 90 ²⁾	A 60	A 10 eller B 30	B 15
Sekundære bærende deler, etasjeskiller som ikke er stabiliserende ¹⁾	A 60	B 60	A 10 eller B 30	B 15
Ikke-bærende branncellebegrensende bygningsdel (unntatt yttervegg)	A 60	B 60	B 30	B 30
Bygningsdel under øverste kjellergolv ³⁾	A 180	A 90	A 60	A 60
Bygningsdel som omgir trapperom og heissjakt utenom trapperom	A 60	A 60	B 30	B 15
Trappeløp	A 30	A 30	A 10 eller B 30	

¹⁾I bygning uten loft eller med loft som ikke kan nyttes som lager eller innredes, behøver kravene ikke å oppfylles for takkonstruksjoner som består av ubrennbare materialer. For bygning i 1 og 2 etasjer behøver kravene heller ikke å oppfylles for takkonstruksjoner av brennbare materialer når disse er beskyttet mot brann nedenfra med kledning K1 når eventuelt varmeisolasjonsmateriale er ubrennbart.

²⁾I bygning inntil 8 etasjer kan etasjeskiller være A 60.

³⁾Gjelder bare bygninger med flere enn en kjelleretasje.

Bygningsdeler skal ha brannmotstand som angitt i Tabell 30:41.

Byggene er oppført i betong med støpte etasjeskillere, bærende konstruksjon, samt skillekonstruksjoner mellom brannceller i byggene.

⇒ Generelt vurderes eksisterende situasjon som tilfredsstillende.

Skille mellom kjeller og trapperom er ikke tilfredsstillende. Det er satt inn selvlukkende ståldører, men enkelte steder er det ikke tilstrekkelig tettet rund dørkarm. Følgende må utbedres:

⇒ Det branntettes rundt dørkarmene.

Skille mellom loft og trapperom er ikke tilfredsstillende. Det er satt inn selvlukkende ståldører, men enkelte steder er det ikke tilstrekkelig tettet rund dørkarm. Følgende må utbedres:

⇒ Det branntettes rundt dørkarmene.



Skille mellom bodene og korridorene er ikke tilfredsstillende. Det er satt inn selvlukkende B30-dører, men enkelte steder er det ikke tilstrekkelig tett rundt dørkarm. Følgende må utbedres:

⇒ Det branntettes rundt dørkarmene.



Bilde 1: Eksempler på steder det mangler, eller ikke er tilstrekkelig tetning rundt dører.

Kledninger og overflaters branntekniske klasse

Kledninger og overflater for vegger og tak skal være i brannteknisk klasse som angitt i Tabell 30:42. Brannceller inntil 200 m², unntatt bygninger etter kap. 36 og 37, kan ha kledning K2 og overflate In3, forutsatt at brannvesenet med det stigemateriell det rår over kan komme til bygningens fasader.

Tabell 30:42 Kledningers og overflaters branntekniske klasse

Bygningsbrannklasse	1	2	3	4
Innvendig overflate	In1	In2	In2	In2
Utvendig overflate	Ut1	Ut1	Ut2	Ut2
Innvendig kledning	K1	K1	K2	K2
Utvendig kledning	K1	K1	K2	K2
Særkrav for rømningsveg:				
Innvendig overflate	In1	In1	In1	In1
Innvendig kledning	K1-A	K1-A	K1	K1

I forskriften finnes tre kledningsklasser, alle med 10 min brannmotstand, men klassifisert etter mengden av brennbart innhold i K1-A, K1 og K2 hvor K1-A har minst brennbart materiale. Alle kledninger klasse K1-A og K1 skal være prøvet ved et brannteknisk laboratorium og klassifisert. Som vilkår for klassifiseringen kreves at fabrikanten har et godkjent system for kvalitetskontroll.



Eksempel på kledninger	
Eksempel på kledning K1-A	<ul style="list-style-type: none">• Gipsplater.• Kalsiumsilikatplater.
Eksempel på kledning K1: ¹⁾	<ul style="list-style-type: none">• Sementbundne sponplater.• Brannimpregnerte sponplater.
Eksempel på kledning K2: ²⁾	<ul style="list-style-type: none">• Sponplater med minstetykkelse 12 mm.• Halvhårde fiberplater med minstetykkelse 11 mm.• Kryssfiner med minstetykkelse 9 mm.
¹⁾ Kledning K1 består av flere materialer som er slik fordelt gjennom hele kledningens tykkelse slik at kledningen i brannteknisk henseende blir å anse som homogen.	
²⁾ Brukt på isolerte konstruksjoner kan også profilert trepanel med tykkelse minst 15 mm godtas som kledning K2. Finerte paneler må normalt klassifiseres særskilt på grunn av spesielle festemetoder.	

- ⇒ Innvendige vegger i trapperom er av betong – tilfredsstillende.
- ⇒ Innvendige vegger og flater i rømningsveier vurderes å tilfredsstillende krav til kledningers og overflaters branntekniske klasse.
- ⇒ Utvendige vegger og flater vurderes å tilfredsstillende krav til kledningers og overflaters branntekniske klasse.

Yttervegger i B-konstruksjon

I bygninger i bygningsbrannklasse 1 og 2 gjelder følgende:
Isolasjon skal være ubrennbar. Brennbare materialer skal være beskyttet utvendig og innvendig med kledning K1.

Fasademateriale på vegg i A-konstruksjon

I bygning i 3 til 8 etasjer og der brannvesenet kan komme til hele fasaden for slokking kan fasademateriale være K2/Ut2. Slik kledning må ikke sammenhengende være mere enn 20 m i horisontalretningen. Flere slike felt må ha en innbyrdes avstand på minst 10 m med K1/Ut1. I bygning med flere enn 4 etasjer må kledning dessuten ved hver etasjeskiller være brutt av ubrennbar flammesperre som stikker minst 1 m ut fra fasaden.



11. Brannceller

Generelt

Byggverk skal i opp i brannceller på en hensiktsmessig måte. Områder med ulik risiko for liv og helse eller ulik fare for at brann oppstår, skal være egne brannceller med mindre andre tiltak gir likeverdig sikkerhet. Brannceller skal være utført slik at de forhindrer spredning av brann og branngasser til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Dører i branncellebegrensende vegger skal minst ha halvparten av veggens brannmotstand dersom ikke annet er oppgitt i tabell 30:75.

- ⇒ Bygningen er delt opp i hensiktsmessige brannceller.
- ⇒ Skillekonstruksjoner mellom brannceller vurderes til å være tilsvarende branntekniske krav for gjeldende bygningsbrannklasse etter tabell 30:41 og 30:42.

Tekniske rom

Heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom for felles søppelnedkast og fyrrom skal være branncelle A 60 for brann innenfra. For dører i tekniske rom er det forutsatt at brannmotstanden er minst A60.

Skillevegg mellom loft og teknisk rom er oppgradert og tilsvarer A60, men enkelte tilslutninger er ikke tilstrekkelig tettet og fuget.

- ⇒ Tilslutninger tettes og fuges med brannfugemasse.



Bilde 2: Manglende tetning mellom tilslutninger.

12. Rømningsveier

Rømningsvei skal på oversiktlig måte føre til det fri. Uttrykket "til det fri" innebærer et krav om at man skal komme i trygghet. Man skal altså komme ut av bygningen og i trygge omgivelser. Det er således ikke nok at man er kommet ut på en balkong eller en terrasse, med mindre denne gir trygghet mot røyk, flammer og varme, eller gir mulighet for sikker rømning videre.

Antall rømningsveier er avhengig av bygningens bruk, størrelse, etasjer og antall mennesker bygningen er beregnet for. Hvor det i en rømningsvei inngår en åpen trapp eller annen åpen passasje som legges utenpå bygningen, må man sørge for at veggpartiet



innenfor trappen ikke har vinduer eller andre åpninger slik at strålevarmen hindrer bruk av rømningsvegen. Utvendige trapper uten brannbeskyttelse skal ha avstand 5 m fra senter av trapp til nærmeste vinduskant (veiledning BF85, 30: 71).

Dører i rømningsvei og fri bredde - bolig

Fri bredde i rømningsvei skal minst være 10 mm pr. person og ikke mindre enn 900 mm. Dør i rømningsvei i bygning skal slå ut i rømningsretningen. Dette kravet gjelder ikke dører til boenheter. (Byggeforskrift 1985, 30:73, 30:75).

⇒ Kravene til fri bredde på rømningsvei for bolig vurderes som oppfylt.

Brannmotstand til dør til og i rømningsvei

Dører må generelt ha samme brannmotstand som veggene de står i. Dette gjelder f.eks. dør til heismaskinrom, ventilasjonsrom, søppelrom, fyrrom eller sjakt.

Brannmotstand til dør til og i rømningsvei skal være i henhold til tabeller under. Kravene gjelder ikke utgangsdører som går til det fri:

Tabell 30:75 - Brannmotstand til dør i rømningsvei.

Plassering av dør	Bygningsbrannklasse	
	4 og 3	2 og 1
Branncelle – åpent trapperom	B30S	B30S
Korridor – lukket trapperom	B30S/F30S	B30S/F30S
Korridor/sluse – branntrygt trapperom		A60S
Røykfritt trapperom		A60S
Korridor – fri luft (i kombinasjon med røykfritt trapperom)		B30
Branncelle – korridor	B15	B30
Loft – trapperom	B15S	B30S
Kjeller – trapperom	B30S	B60S
Kjeller under øverste kjeller etasje – egen trapp eller annen atkomst	A60S	A60S

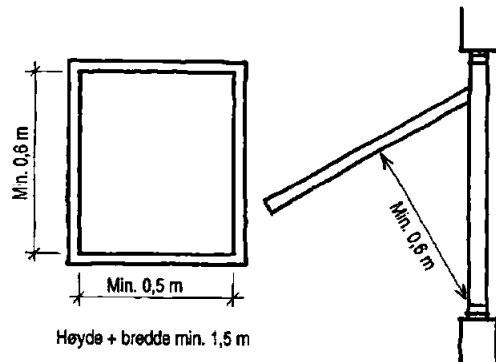
- ⇒ Dører til boliger har benevnelse B30. Eksisterende situasjon er tilfredsstillende.
- ⇒ Dører mellom korridor og trapperom har benevnelse B30S. Eksisterende situasjon er tilfredsstillende.
- ⇒ Dører til bodere i trapperom har benevnelse B30S – tilfredsstillende.
- ⇒ Dører mellom kjeller og trapperom har benevnelse A60S – tilfredsstillende.
- ⇒ Dører mellom loft og trapperom har benevnelse A60S – tilfredsstillende.



Vinduer som rømningsvei

Vindu kan kun benyttes som rømningsvei der dette er oppgitt i særkapittelene i Byggeforskrift 1985.

Vinduer som er rømningsvei, må være dimensjonert for dette. Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 meter. Høyden skal minst være 60 cm og bredden minst 50 cm. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 meter over golvet, hvis det ikke er tatt spesielle forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.



To forhold bør tas i betraktning:

- Sidehengslede vinduer gir best rømningsforhold.
- Utadslående vinduer med horisontal dreieakse bør skiftes ut av hensyn til redning fra etasjene over.

Vinduer som regnes som rømningsvei må kunne åpnes på en slik måte at bruken av vinduet som rømningsvei ikke vanskeliggjøres.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

Markering og henvisning - rømningsveier

Bygning med flere enn 2 etasjer skal ha ledelys (BF85 30:782).

Markeringslys, markeringsskilt og henvisningsskilt til og i rømningsveger, til slokkingsredskap og til brannmelder skal utføres etter NS-ISO 3864-3:2024 som erstatter NS 4210 som er nevnt i Byggeforskrift 1985.

Det er «ledelys» som gjør det mulig å finne veien ut i en nødsituasjon, «reservelys» brukes om belysning som tar sikte på å gjøre det mulig å bruke et lokale også ved strømbrudd. Markeringslys er forbundet med et skilt.

Markeringslys skal være sikret strømforsyning som skal fungere i den tiden som er forutsatt disponibel for evakuering.

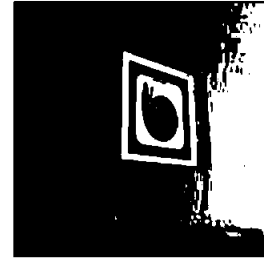


Det er ikke montert ledelys i rømningsveier i fellesarealer tilhørende boligdel i byggene. I bygg over to etasjer stilles det krav til montering av ledelys.

⇒ Det monteres ledelys i rømningsveier i fellesarealer tilhørende boenhetene i Bentsebrugata 29 og 31

Det er flere eldre etterlysende markeringskilt i byggene. Det er usikkert om disse opprettholder tilstrekkelig lysstyrke. Det foreligger ingen dokumentasjon på at de er funksjonstestet. Ut fra alder på enkelte av skiltene, samt tydelig slitasje bør disse byttes ut med nye etterlysende skilt.

⇒ Eldre etterlysende markeringskilt funksjonstests for å kontrollere om de har tilstrekkelig luminans eller byttes ut med nye etterlysende markeringskilt.



Bilde 3: Eksempel på eldre markeringskilt.

Brannventilasjon

I bygning med flere enn 2 etasjer skal trapperom ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu i trapperom. Alle andre bygninger skal ha røyksjakt som er skilt fra loft i minst A 30 og som har et tverr snitt på minst 1 m². Sjakten skal gå 20 cm over takflaten.

⇒ Trapperom i byggene har åpningsbare vinduer på hvert repos. Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

Frie rømningsveier

Rømningsveier (alle trapperom og ganger som fører til trapperom) skal være fri for brennbart materiale og gjenstander som kan være til hinder for rask og sikker rømning. Eller trapperom/inngangsparti hvor det settes brennbart materiale og større gjenstander (barnevogner, bildekk, sykler, akebrett osv.) som kan være til hinder eller skape brann eller røykspredning.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende. Trapperom er ryddige og oversiktlige. Det var ikke lagret gjenstander som kan utgjøre en brannfare eller være til hinder i rømningsveier.



13. Tekniske installasjoner

Sikring mot brann- og røykspredning

Installasjoner som føres gjennom brannklassifiserte bygningsdeler, må ha slik utførelse at bygningsdelens brannmotstand ikke svekkes på grunn av gjennomføringen.

Ventilasjonsanlegg må utføres slik at de ikke bidrar til brann- og røykspredning. Dette innebærer:

- brann- og røykspredning på grunn av utettheter mellom kanal og den bygningsdelen som kanalen går gjennom
- brannspredning på grunn av varmeledning i kanalgodset
- røykspredning i kanalnettet.

Kanaler og ventilasjonsutstyr må være festet slik at de ikke faller ned og bidrar til økt fare for brann- og røykspredning.

Kanal som føres gjennom brannklassifisert bygningsdel må ikke svekke konstruksjonenes brannmotstand. Utførelsen kan dokumenteres ved prøving eller ved at det benyttes anerkjente løsninger.

Enkelte gjennomføringer i byggene er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften. Dette er i kjellere, i korridorer, boder og på loft. Dette må utbedres:

- ⇒ Rør av ubrennbart materiale tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
- ⇒ Rør av ubrennbart materiale som er isolert med celle-gummi og overstiger 32mm i diameter påmonteres brannmansjett.
- ⇒ Rør og samling av kabler under 32mm i diameter tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
- ⇒ Brennbare rør (plastrør) med diameter over 32mm påmonteres brannmansjett, eller kasses inn i sin helhet med to lag gipsplater (13mm K₂10 A2-s1,d0 (1-A)) dersom det ikke er mulig å kasse inn og påmontere brannmansjett.
- ⇒ Brennbare rør under 32mm tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.





Bilde 4: Eksempler på gjennomføringer som ikke er forskriftsmessig tettet i byggene.

14. Alarmutstyr

Røykvarslere

Et av de viktigste tiltakene for å øke personsikkerheten ved en brann, er å sikre at brannen oppdages og varsles tidlig. Alle boliger skal ha utstyr for røykdeteksjon. Røykvarslerne bør være tilkoblet nett og ha nødbatteri. I leiligheter over flere plan eller i store leiligheter bør røykvarslerne være seriekoblet for å oppnå rask og effektiv varsling av alle i boligen (jfr. veiledning til forebyggendeforskriften).

Detektortype, plassering og system i form av enkeltstående eller seriekoblede varslere er det opp til den enkelte å velge. Tidligst mulig varsling av branntilløp er viktig for personsikkerheten.

Man må kontrollere at røykvarslerne virker, batteriet er i orden og at varslerne ikke er eldre enn ti år. Gamle ioniske detektorer bør skiftes ut.

På grunn av kravet til lydstyrke, minst 60dB i soverom, vil det være nødvendig med flere enn én røykvarslere pr. boenhet der soverommene ligger spredt, der det ellers kan bli lang avstand fra varsleren til soverommet eller på grunn av lydreduksjon i soveromdøren. Det bør derfor vises særlig omtanke med hensyn til plassering av røykvarslere.



Automatisk brannalarmanlegg

Generelt. Brannalarmanlegget må automatisk alarmere alle bygget om røykutvikling i kjeller, loft eller trapperom, og om brann i en boenhet. En kombinasjon av varmedetektorer i leiligheter og røykdetektorer i fellesrom kan være en god løsning. For å forebygge unødige alarmer, og samtidig gi raskere alarm bør detektorer i boenheter og fellesareal være av typen multikriterie-detektorer med CO sensor. I forbindelse med brann i oppladbare litium ion batterier i elektriske sykler, sparkesykler etc. er man også avhengig av CO sensor i detektorer for å oppdage brannen raskt nok.

Alternativt kan man installere flerkriterie-brannetektorer eller andre detektorer som er like pålitelige og som alarmere like tidlig. Røykvarslere i leilighetene kommer i tillegg.

Brannalarmanlegget skal være heldekkende i henhold til TEK17 (derav NS3960) og være godkjent i henhold til NS-EN54.

Brannalarmanlegget må være adresserbart, det vil si at man må kunne lese av på sentralen hvor alarmen er utløst. Brannalarmanlegget bør ha sentralenhet med skjerm som har kapasitet til å vise stillestående tekst med god kontrast, aller helst sort tekst på hvit bunn for at beboere raskt skal oppfatte budskap som vises som helhetlig og tydelig. Sentralen plasseres på inngangsplan i hovedtrapperom.

For rutinemessig kontroll av brannalarmanlegg bør det inngås kontrakt med kvalifisert aktør (godkjent av Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnd (FG)). Brannalarmanlegg er behandlet i Byggdetaljer 554.712. Brannalarmanlegg må kombineres med effektiv bygningsmessig oppgradering for å hindre røyk- og brannspredning. I sprinklede murgårder er røyktetting viktigst.

Brannalarmanlegget bør være «tilbakekompatibelt» slik at teknologi som kommer i fremtiden på en enkel og rimelig måte kan tilføres brannalarmanlegget og derved gi brannalarmanlegget bedre funksjoner og lengre levetid.

⇒ Det er montert heldekkende brannalarmanlegg i Bentsebrugata 31.

⇒ Det er montert brannalarmanlegg i fellesarealer i Bentsebrugata 29, men det mangler dekning av enkelte rom (tavlerom og vaskerom) for at dette skal oppfylle kriteriene for brannalarmanlegg kategori 1. Brannalarmanlegget har gått utover regnet teknisk levetid og må oppgraderes. I den forbindelse monteres det detektorer i arealer hvor dette mangler, slik at man oppnår dekning for brannalarmanlegg kategori 1. Det vurderes ikke å være direkte krav til å utvide brannalarmanlegget til kategori 2 med dekning av boenheter for å oppnå minimumsnivået av funksjonskravet i Byggeforskrift 1985. Det bør allikevel vurderes å oppgradere til heldekkende brannalarmanlegg, kategori 2, spesielt med tanke på at ikke alle boenheter har rømningsvei direkte til to



uavhengige trapperom og at enkelte boenheter i 5. etasje overskrider lengde på rømningsvei til nærmeste trapperom (maks 15 meter) – anbefaler oppgradering til brannalarmanlegg kategori 2.

⇒ Det er inngått serviceavtale for brannalarmanleggene i Bentsebrugata 29 og Bentsebrugata 31.

15. Slokkeutstyr

Automatisk sprinkleranlegg

Generelt. Installasjon av sprinkleranlegg bør alltid vurderes. Dette kan økonomisk være et gunstig alternativ fordi bygningsmessige tiltak i stor grad kan reduseres. Et sprinkleranlegg vil med meget stor sannsynlighet slokke eller kontrollere brannen i det rommet den oppstår, forutsatt at det er tilstrekkelig vanntilførsel.

Slokkeanlegg vil være særlig egnet når de passive branntekniske tiltakene ikke er tilfredsstillende, i bygninger med høy brannenergi, i bygninger med sjakter og kanaler som er vanskelig tilgjengelige og i bygninger som har store useksjonerte arealer. For å ivareta kravene i teknisk forskrift til sikkerhet, må det installeres slokkeanlegg i følgende tilfeller:

- Brannceller med åpen forbindelse over flere plan i bygning beregnet for virksomhet i risikoklasse 1, 2, 4 og 5, når samlet bruttoareal er større enn 800 m² for de plan som har åpen forbindelse, må ha installert slokkeanlegg (§ 7-24 pkt 3a)
- Areal som har åpen forbindelse inn mot overbygd gård, må ha installert slokkeanlegg. Unntak er små arealer som resepsjoner, altanganger etc. der brannenergien er liten.

I bygninger med personer som ikke kan bringe seg selv i sikkerhet, for eksempel personer med nedsatt funksjonsevne eller personer med pleie og omsorgsbehov, må det iverksettes særskilte tiltak for å ivareta sikkerheten ved rømning. Automatisk slokkeanlegg vil være nødvendig dersom rømningssikkerheten ikke fortutsettes å bli ivaretatt fullt ut på annen måte.

⇒ Det stilles ikke krav til automatisk sprinkleranlegg i bygningen.



Manuelt slukkeutstyr

I alle bygninger der brann kan oppstå, skal det være brannslukkeutstyr for effektiv slukkeinnsats i brannens startfase. Brannslukkeutstyret skal være plassert slik at effektiv slukkeinnsats kan oppnås.

Særskilte brannobjekter skal ha serviceavtale om årlig kontroll av slukkeutstyr.

Manuelt slukkeutstyr skal være tilgjengelig i hver leilighet, i kjeller og på loft. Det anbefales husbrannslanger pluss håndslukkeapparat i hver leilighet. I kjeller og på loft bør slukkeutstyr plasseres ved dører til trapperom.

Der det kreves brannslange og håndslukkingsapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt synlige og lett tilgjengelige. Deres plass skal være tydelig merket etter NS 4210 (senere erstattet av NS-ISO 3864-3:2012).

- ⇒ Det er montert slukkeapparater og brannslanger i fellesarealer.
- ⇒ Det er inngått serviceavtale for slukkeapparater og brannslangene i fellesarealer for boenhetene i byggene.

I henhold til Forskrift om brannforebygning (kap. 2, §7) stilles det krav til at boliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

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

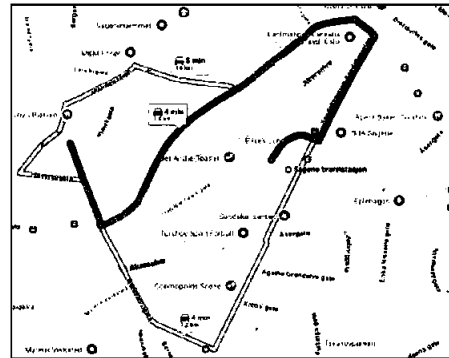
- ⇒ Eier av hver enkelt boenhet plikter å følge opp at FOB kap. 2, §7 blir fulgt opp i egen boenhet.



16. Tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap

Generell info om byggets beliggenhet og brannvesenets innsatstid

Bentsebrugata 29 og 31 to bygg bestående av både næringslokaler og boenheter. Byggene er grenser mot gatene Maridalsveien, Bentsebrugata og Gjøvikgata. Nærmeste brannstasjon regnes å være Sagene brannstasjon som ligger med en avstand på 1,2 kilometer. Byggets plassering vises på kartutsnittet:



⇒ Brannvesenets innsatstid regnes til å være under 10 minutter.

Tilgjengelighet frem til bygningen

I henhold til BF85 30:91-95 må tilgjengelighet og forholdene frem til bygningen være lagt til rette for at brannvesenet skal kunne utføre effektiv rednings- og sløkkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. Bygninger der en forutsetter innsats fra brannvesenet ved brann, må derfor ha kjørbare atkomst for brannvesenets biler fram til bygningen.



Der det er nødvendig for rednings- og sløkkeinnsatsen, må det i tilknytning til bygningen være oppstillingsplass for brannvesenets biler og utstyr. Behovet må avklares med brannvesenet med hensyn til veiens minste kjørebredde, maks stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk.

- ⇒ Det er kjørbare atkomst helt fram til hovedinngangen.
- ⇒ Fri kjørebredde (min. 3,5 meter) og fri kjørehøyde (min. 4,0 meter) er tilstrekkelig.
- ⇒ Oppstillingsplass er mer enn 12 meter x7 meter.
- ⇒ Situasjon er tilfredsstillende.



17. Konklusjon – utbedringer som må utføres

Tilstandsgrad

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

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



Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

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

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



18. Utbedring – forslag til fremdrift

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

Under er forslag til fremdriftsplan:

2025

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

2026

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

Rapport slutt



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 6099 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BENTSEBRUGT 29/31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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