

Egenerklæring

Bentsegata 10, 0465 OSLO

18 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bentsegata 10

Postadresse

Bentsegata 10

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtakelse August 2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 945589

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Lena

Selger

Molina Cruzat, Pablo Rodrigo

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oppføring nytt bad: Ambrobygg AS Membran: Membran - Teknikk AS Rørlegger: Direkte rørservice AS Elektriker: Rett Elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt elektrisk og kurser, til bad, kjøkken og ledninger til soverom og stue. Varmekabler bad. Komfyrvakt kjøkken.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rett Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt røropplegg til nytt bad og kjøkken.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Direkte rørservice AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Liten krakelering i flis der øvre feste av dusjdør er montert.
Nagg i ytre kant av platetopp.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95699924

Egenerklæringsskjema

Name
Molina Cruzat, Pablo Rodrigo

Date
2026-01-18

Identification

 Molina Cruzat, Pablo Rodrigo

Name
Johansen, Lena

Date
2026-01-18

Identification

 Johansen, Lena

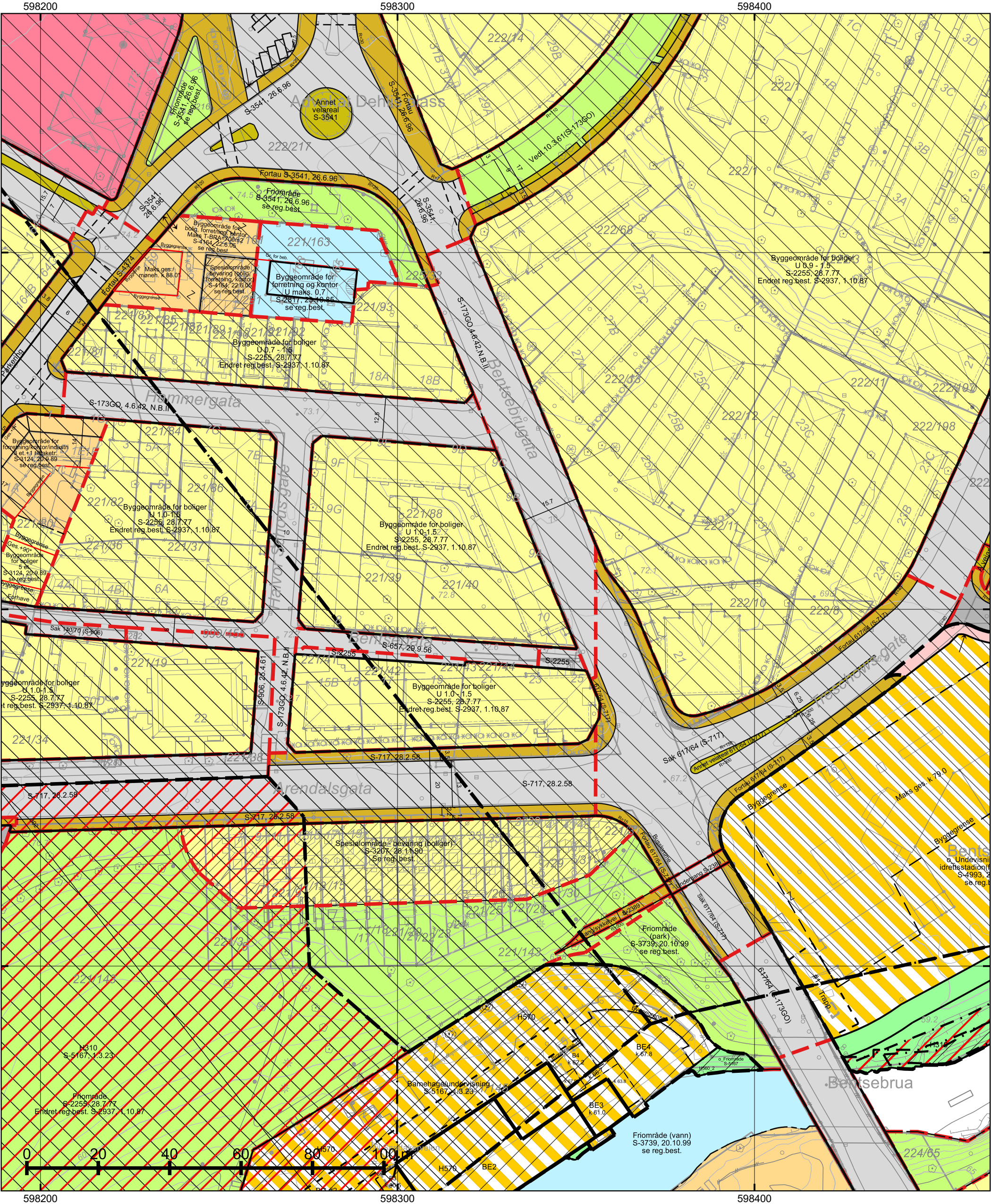


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Molina Cruzat, Pablo Rodrigo	18/01-2026	BANKID
Johansen, Lena	16:49:29	BANKID
	18/01-2026	
	16:41:31	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150687/ 86523633

Adresse: Bentsegata 10

Gnr/Bnr: 221/40

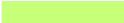
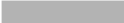
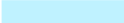
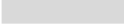
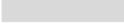
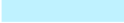
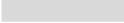
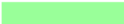
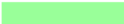
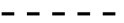
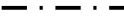
Deres ref.:

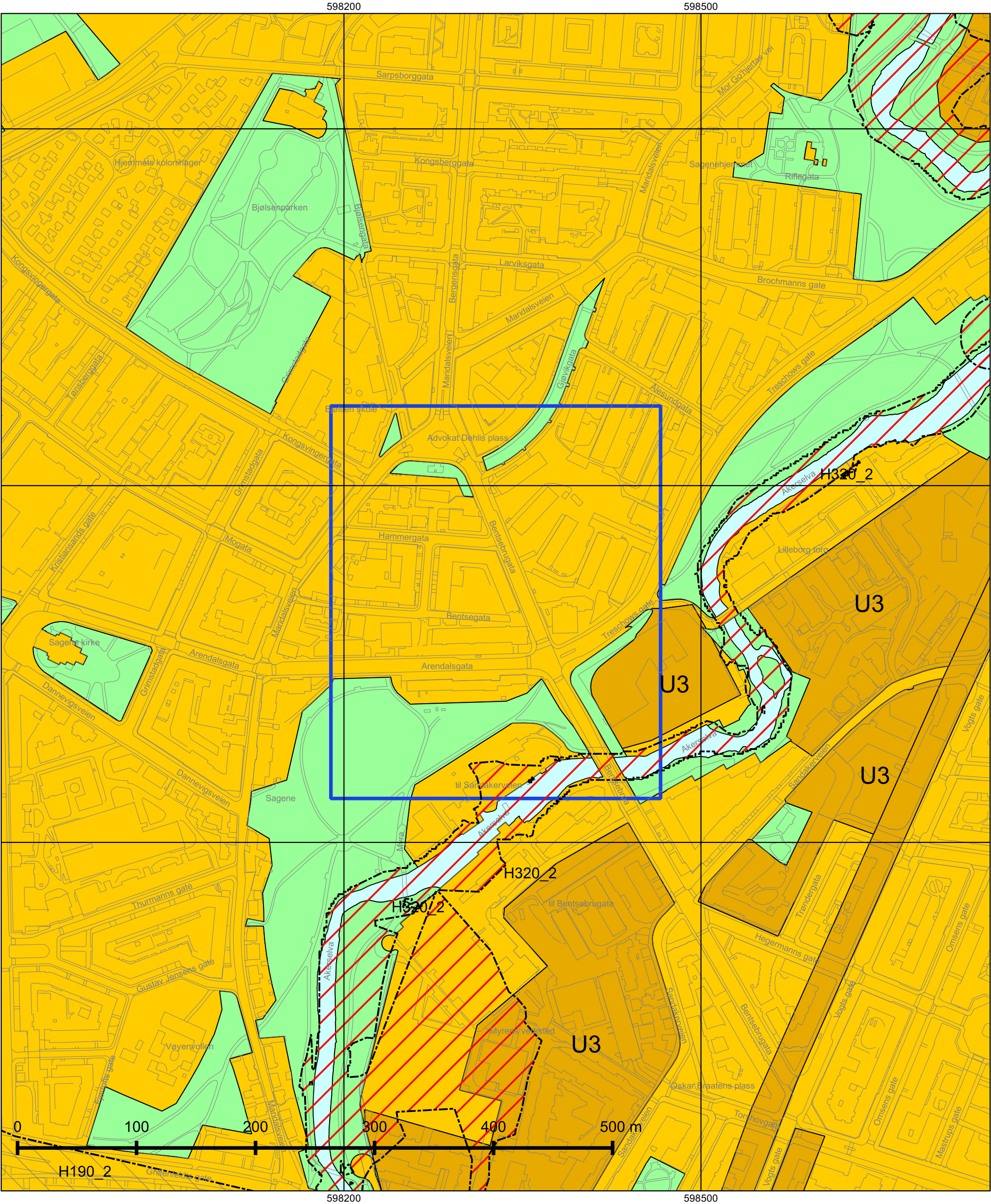
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	73 - Felles gangareal		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		913 - Formåavgrensning
	140 - Bolig/forr./kontor		930 - Reguleringslinje
	142 - Forr./kontor/industri		936 - Regulert fotgjengerovergang
	162 - Skole m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Formålgrense
	311 - Annet veiareal		Plangrense (gammel lov)
	312 - Fortau		Plangrense (ny lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		RpRegulertHøyde
	330 - Parkering/utfartsparkering		Grense for bebyggelse
	452 - Lek/opphold/sport		Byggegrense
	936 - Regulert fotgjengerovergang		Regulert kjørefelt
	1541 - Vannforsyningsanlegg		Underjordisk anlegg
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	2012 - Fortau		Byggegrense
	3031 - Turveg		Bebyggelse som inngår i planen
	3040 - Friområde		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Oppheving av eiendomsgrense
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Inn-/utkjøring
	RbBevaringGrense		Eksisterende tre som skal bevares
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 09.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150687/86523633

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

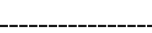
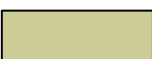
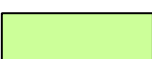
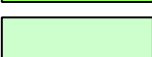
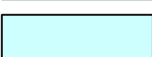
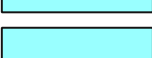
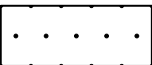
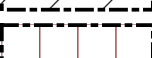
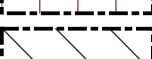
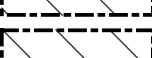
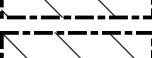
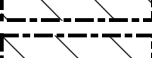
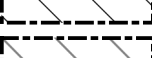
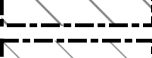
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
BENTSEGATA 10

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523633
8892742

Vår ref (Saksnr):

Dato: 09.12.2025

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.221 BNR. 40

Vi viser til bestilling av 20251208 for BENTSEGATA 10.

GNR. 221 BNR. 40

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.07.1950.

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

796 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



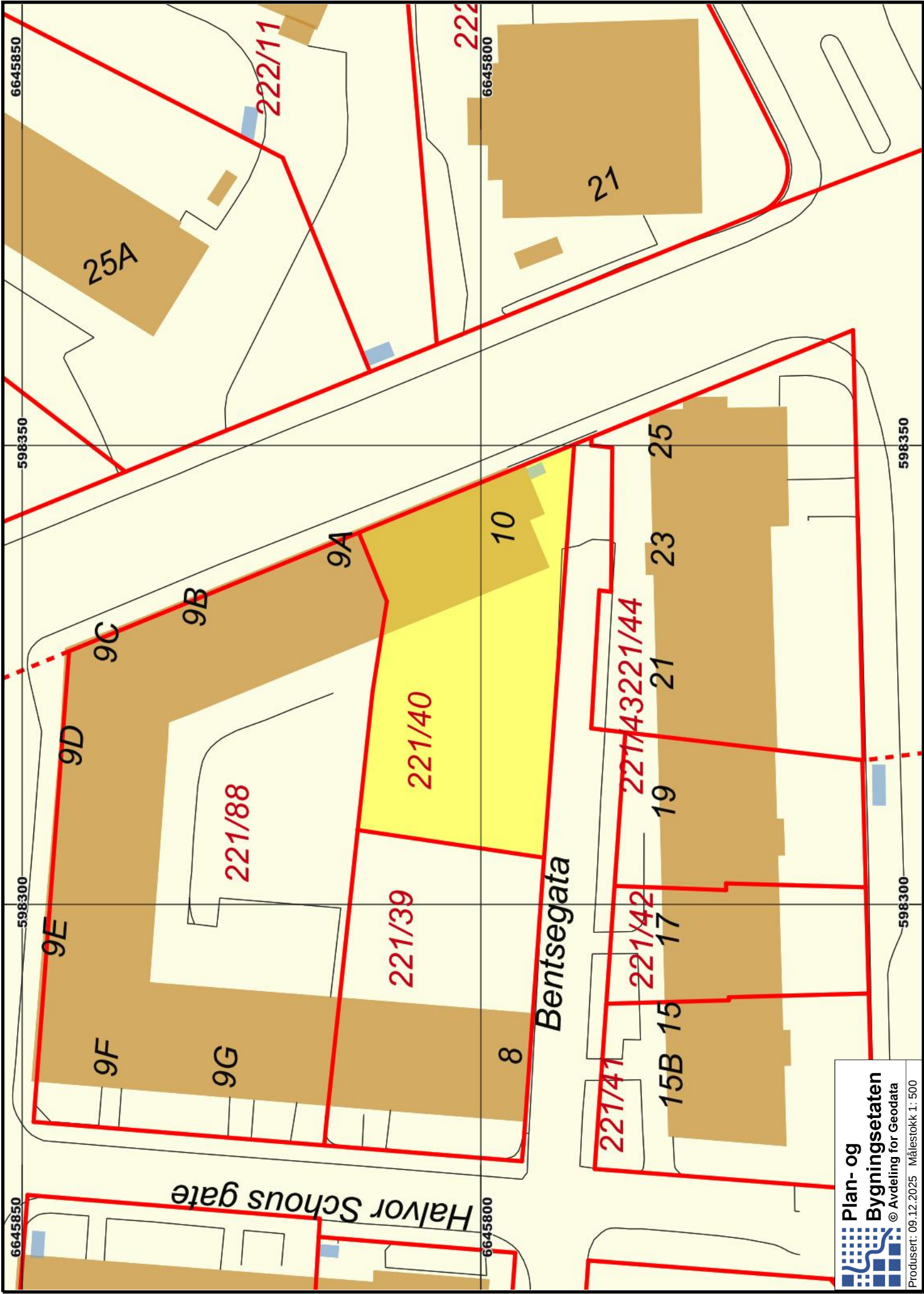
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Husordensregler for sameiet

Bentsegaten 10

Husordensreglene har til hensikt å legge forholdene til rette for et trygt og godt bomiljø der ingen tar seg til rette på andres bekostning. Det er i hver enkelt sameiers interesse at bestemmelsene blir fulgt og at seksjonen ikke brukes slik at den sjenerer andre.

1. Vis ordenssans. Hjelp til å holde bakhage, omgivelser og trappeoppgangen i orden.
2. Trappeoppgangen er viktigste rømningsvei i tilfelle brann. Det må være mulig å komme raskt ut også om trappeløpet skulle bli fylt med røk, og derfor er det kun tillat å plassere maksimalt 3 par yttersko som er i daglig bruk på dørmatten, ved inngang til leiligheten. For øvrig henvises all lagring utenom de enkelte leilighetene til seksjonens boder.
3. Unngå støy og høyrøstet snakk i trappeoppgangen
4. Ytterdøren, dørene til kjeller og loft skal alltid være låst og lysene skal være slukket når rommene forlates.
5. Det er to felles boder for plassering av barnevogner og sykler. Den første boden er første dør til venstre når man går inn hoveddøren. Her har barnevogner og sykler som er i aktiv bruk prioritet. Den andre fellesboden er videre inn gangen og ned trappen til høyre og helt inn. Her kan sykler og barnevogner som ikke er i daglig bruk, plasseres så langt plassen rekker. Merk syklene og barnevogner med navn og telefonnummer til eier.
6. Private gjenstander skal ikke henges i oppganger eller på loft eller fellesarealer forøvrig. Sjøppel eller gjenstander (sykler, barnevogner, byggematerialer e.l.) som er i fellesareal, kan bli fjernet for eiers regning og risiko.
Reklame eller aviser skal ikke droppes på gulvet.
7. All søppel skal legges i anviste beholdere for sortering av avfall. Gjenstander som ikke hentes av Renholdsverket skal ikke plasseres her. Slike gjenstander må vedkommende beboer selv sørge for å fjerne.
8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Bråk og støy fra leilighetene skal unngås. Vedvarende banking, boring og bruk av støyende verktøy el. bør unngås i weekenden.
Fra kl. 23.00 til kl. 07.00 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær

spesielt oppmerksom på at høy musikk og tale på balkonger og i bakgården virker forstyrrende.

Ved spesielle anledninger bør naboene varsles med oppslag på fellestavlen i god tid på forhånd, uten at det gir rett til å forstyrre naboer/beboere.

9. Lufting må foretas med forsiktighet i den kalde årstiden. Det oppfordres til sparing på varme, slik at fyringsutgiftene holdes nede.
10. Feil ved rør, sanitær og elektriske installasjoner må snarest meldes til styret.
11. Endringer i eier eller leieforhold skal meddeles forretningsfører. Eventuelle utgifter til postkasse- og ringeklokkeskilt betales av seksjonseier. Utleier er ansvarlig for at leietagere informeres om brannvernreglene som sameiet har, og at gjeldende vedtekter og husordensregler blir fulgt.
12. Sameiet har avtale med kabelleverandør og utvendig parabolantenne er ikke tillatt.
13. Tilgang til leilighetene.
Sameierne kan ikke nekte styret, eller de styret bemyndiger, adgang til sin leilighet ved akutt behov for inspeksjon, reparasjon etc.
14. Tvister og uenigheter skal meldes fra til styret.

Endret på årsmøtet 11.04. 2019 etter udatert versjon (før 1996).

Vedtekter for Boligsameiet Bentsegata 10

1. Generelt

Eiendommen Bentsegata 10, 0465 Oslo, er et boligsameie mellom eierne av de ideelle andeler.

Eiendommen består av 15 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameierbrøken, og til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet, samt rett til bruk av loftsbod og kjellerbod. Eierseksjonene har følgende andeler:

Seksjon nr 1:	87/970	Seksjon nr 9:	55/970
Seksjon nr 2:	61/970	Seksjon nr. 10:	75/970
Seksjon nr 3:	54/970	Seksjon nr 11:	62/970
Seksjon nr 4:	75/970	Seksjon nr 12:	55/970
Seksjon nr 5:	62/970	Seksjon nr 13:	75/970
Seksjon nr 6:	55/970	Seksjon nr 14:	62/970
Seksjon nr 7:	75/970	Seksjon nr 15:	55/970
Seksjon nr 8:	62/970		

Sameiet har legal-panterrett i i forhold til sameieloven.

Panteretten er uten opptrinnsrett.

En sameier som vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og å selge seksjonen.

2. Formål

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art m.v. Sameierne er innbyrdes proratisk (forholdsmessig) ansvarlig etter eierandelenes størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder de samme forholdstall. Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av sameiet.

3. Bruken av boligene og omsetning

Sameierne har eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet som er tillagt seksjonene og råder fritt over den ved overdragelse, pantsettelse, utleie eller på annen måte.

Eierskifte av seksjon eller bortleie for lengre tid, mer enn 6 måneder, skal meldes til sameiets styre ved forretningsfører. Ved framleie skal Sameiet ha navn, telefonnr og e-postadresse eller tilsvarende til leietaker.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Sameiet har gjort avtale med eier av seksjon 1 om at de leier et fast større bod-areal i kjeller, ca 10m² nært til seksjon 1 areal i kjeller.

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold – Fellesanlegg

Det påligger sameieren den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten og andre rom som er knyttet til eierandelen. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

Det utvendige vedlikehold samt vedlikehold av fellesarealer og tekniske anlegg, besørages av sameiet og betales av sameiet. Sameiet kan bygge opp en egenkapital som buffer for ekstraordinære fremtidige utgifter.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangement på bygningen, som markiser og lignende, er ikke tillatt uten styrets samtykke.

5. Fellesutgifters betaling

Sameiets driftsutgifter, herunder fullverdiforsikring av bygget, samt utgifter til vedlikehold og reparasjoner som sameiet er ansvarlig for, fordeles på sameierne i forhold til sameierbrøken. Til dekning av disse utgiftene betaler hver sameier et av årsmøte stipulert beløp til sameiet. Beløpet betales forskuddsvis den 1. i hver måned. Innbo- og ansvars-forsikring for de enkelte seksjoner, er seksjonseiers ansvar.

6. Styre

Sameiet ledes av et styre på tre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne, og styrets leder velges særskilt.

Styrets velges for 2 år av gangen, dog slik at det er en overlapping som kan sikre kontinuitet. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret ansetter forretningsfører og fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at så vel fast arbeidskraft som innleid arbeidskraft oppfyller sine plikter etter inngåtte avtaler.

Styret kan meddele prokura.

Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets formann og 1 styremedlem i fellesskap.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

7. Ordinært sameiermøte

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere med en stemme for hver seksjon.

Alle seksjonseiere har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg. I tillegg har ett husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å være til stede og uttale seg.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

I det faste årlig sameiermøtet behandles:

- a. Virksomhetsrapport fra styret
- b. Årsregnskap
- c. Budsjet
- d. Valg av styre
- e. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen

Varsel om tid og sted for årsmøte sendes til sameierne minst 4 uker på forhånd via e-post eller tilsvarende.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 14 dager før møtet finner sted.

Dagsorden og sakspapirer sendes sameierne minst 1 uke før årsmøtet finner sted.

Med dagsorden skal også følge styrets virksomhetsrapport og regnskap.

For at forslag som er ført opp på dagsorden skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i sakspapirene.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

8. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med et varsel på minst 5 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og dagsorden.

9. Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av denne paragraf eller av vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- a. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige. Vesentlige utbedringer er investeringer / utgifter som samlet overstiger 1G.
- b. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

10. Fellesarealet mellom Bentsegata 8 og Bentsegata 10

Dette skal være rekreasjonsareal for beboerne i eiendommene Bentsegata 8 og Bentsegata 10

Styrets ledere i de to eiendommene kan ved behov danne arbeidsutvalg, med ansvar for fellesarealet.

11. Husordensregler

Beboere er underlagt sameiets husordensregler.

12. Lovgivning.

Sameiet er til enhver tid underlagt den til enhver tid gjeldende lovgivning for Sameier. Eierseksjonsloven fra 2017 er gjeldende ved revisjon april 2021.

Vedtatt Oslo, 12. juni 1986. Revidert 26. april 2021.

Boligsameiet Benstegata 10

Balanserapport

Periode: 2024

Balanse (2024)		
Regnskapskonto	IB 2024-01-01	2024-12-31
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer		219 875
1512 SKYLDIG HUSLEIER	96 949	
Kundefordringer	96 949	219 875
Andre fordringer		
1700 Forskuddsbetalt leiekostnad		7 064
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		19 740
Andre fordringer		26 804
Fordringer	96 949	246 679
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bankinnskudd 1503.36.89842	146 187	117 024
1935 DNB Plassering 1503.36.89974	128 628	133 171
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	7 714	7 714
Bankinnskudd, kontanter og lignende	282 529	257 909
Omløpsmidler	379 478	504 588
Eiendeler	379 478	504 588
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	289 242	207 016
Annen egenkapital	289 242	207 016
Opptjent egenkapital	289 242	207 016
Udisponert resultat		
Egenkapital	289 242	207 016
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld		
2250 Gjeld til ansatte og eiere	4 940	
Øvrig langsiktig gjeld	4 940	
Annen langsiktig gjeld	4 940	
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	85 296	191 909
Leverandørgjeld	85 296	191 909
Skyldige offentlige avgifter		
2600 Forskuddstrekk		
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift		
Skyldige offentlige avgifter		

Balanse (2024)		
Regnskapskonto	IB 2024-01-01	2024-12-31
Annen kortsiktig gjeld		
2910 Gjeld til ansatte og eiere		
2960 Annen påløpt kostnad		40 007
2965 Forskuddsbetalt inntekt		65 656
Annen kortsiktig gjeld		105 663
Kortsiktig gjeld	85 296	297 572
Gjeld	90 236	297 572
Egenkapital og gjeld	379 478	504 588

Anette Borvik

From: Hilde Kløvstad <hk@skc.no>
Sent: onsdag 10. desember 2025 11:51
To: Anette Borvik
Cc: Helle Rosenvinge
Subject: Informasjon/ 19251002/ Bentsegata 10
Attachments: Virksomhetsrapport 2024 fra styreleder.pdf; 2019 1 04 vedtatte husordensregler.pdf; 2021 04 26 Reviderte vedtekter for Boligsameiet B10.pdf; Balanserapport - (2024).pdf; Referat Årsmøte Bentsegata 10 signert.pdf; Resultat 2024 og budsjett 2025.pdf

Informasjon fra regnskapsfører påført skjemaet med rødt, styreleder Helle Rosenvinge har sett over svarene mine og bekreftet at disse er OK men legger til følgende informasjon:

- Vi har ikke mottatt nabovarsel
- Ingen spesielle forpliktelser følger leiligheten
- Det er mulig at felleskostnadene vil øke i forbindelse med nytt budsjett. Det er ikke avgjort ennå om økningen skjer fra mai eller om vi må gjøre det tidligere. Vedtak om dette skjer før jul og vi kan gi beskjed.
- Det er ikke parkeringsplass eller garasje og derved heller ikke mulighet for lading av el-bil

Megleropplysninger på Bentsegata 10, 221/40/0/11 i Oslo kommune, vår ref.: 19251002

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:

Selger: Lena Johansen og Cruzat Pablo R Molina.

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	Gnr 221, Bnr 40, Snr 11, Leil.nr 000, Boenhet H0501
Tomten er eid/festet?	Bentsegata 10 orgnr 980231194
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer?	
Hvis ja, hvem har sendt varsel?	
Følger det særskilte forpliktelser med enheten?	
Hvis ja, hvilke?	
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Frende Polisenr.: Avtalenr 945589
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 4228 pr 9/12-25
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 0 pr 9/12-25
Fellesutgiftene inkluderer:	
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: Avdrag: Driftsutgifter: kr 4 228 - inkluderer Fjernvarme og TV/Bredbånd

Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva? Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft? Er det sikringsfond? JA/NEI - Nei Hvis Ja:		Selskap: Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE		
Andel fellesgjeld pr. dato/kr Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr Vilkår fellesgjeld	Ingen fellesgjeld/banklån pr 9/12-25 Bank: Lånenummer: Nedbet. dato: Rentesats:	
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag? Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? Felles formue? JA/NEI Dersom ja, total formue i kr.? Dersom ja, andelens andel formue i kr.?		
IN-ORDNING		
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI Hvis ja, beløp kr.? Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	Nei	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN		
Andeles renteinntekter kr. Andeles renteutgifter kr.	Fra årsoppgaven 2024: Renteinnt kr 295, Renteutgifter kr 0,- Andel formue kr 32 772, andel gjeld kr 19 327	
PARKERING OG GARASJE		
Medfølger det p-/garasjeplass? Dersom ja, type Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen? Er det mulig for el-bil lading? Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.		
DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt? Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Ja dyrehold er tillatt. Det kreves ikke noe søknad til styret.	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE		
Er det forkjøpsrett? JA/NEI Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:	Nei	

Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke? Er utleie tillatt? JA/NEI Dersom ja, vilkår for utleie? Kreves styregodkjenning av ny eier? Dersom ja, hvor skal søknad sendes?		Ja utleie er tillatt. Styret skal informeres om hvem som bor i leiligheten hvis eier ikke bor der selv.
GEBYR		
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?		Opplysninger kr. 2500 Eierskiftegebyr kr. 2500 Ev. andre gebyr kr. Gebyr fra Ista ifbm ekstra avlesning på strømmåler belastes selger ifbm strømvareingen
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER		

Med vennlig hilsen regnskapsfører for Bensegata 10

Hilde Kløvstad

Statsautorisert regnskapsfører



Skagerak Økonomipartner AS

Statsautorisert regnskapsførerselskap

Telefon: +47 47202192

E-post: hk@skc.no

Adresse: Tassebekkveien 354, 3160 Stokke

Referat Årsmøte Bentsegata 10

Dato: 23 april 2025

Til stedet er:

Joakim Haugane Zahl

Øyvind Aspen

Maria Sannerud

Bastian Fjeld

Helle Rosenvinge

Finn-Einar Kollstrøm

Tor Jorfald

Totalt var det 6 enheter representerte.

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Møteleder: Joakim Haugane

Referent: Maria Sannerud

Protokollunderskriver: Bastian Fjeld og Tor Jorfald

2. Styrets virksomhetsrapport

Joakim presenterte rapporten som også sendes ut som vedlegg til referatet.

3. Regnskap 2024 – resultat og balanse samt budsjett for 2025

Regneskapsfører Hilde Kløvstad presenterte resultatene, som dere vill finne som vedlegg.

4. Budsjett for 2025, også dette presentert av Hilde Kløvstad og lagt som vedlegg.

5. Beslutning vedrørende installering av varmekabler på taket (for å hindre istapper).

Det er mottatt tilbud fra Electro nettverk service AS på 95 000 eks mva. Årsmøtet stemte og vedtok enstemmig installasjon av varmekabler på taket og i takrenner.

- Termostaten reguleres etter kulde.

6. Beslutning vedrørende bruk av gjenværende midler etter rørfornyning.

Forslag:

a) Resterende penger blir satt på høyrentekonto, husleie står uendret.

b) Resterende penger deles ut etter eierbrøk, husleie øker 3,6% (følger konsumprisindeksen).

- Årsmøtet stemte og vedtok enstemmig alternativ a) Resterende penger blir satt på høyrentekonto, husleie står uendret. Dette gir rom for å finansiere varmekablene, som nevnt i punkt 5.

7. Forslag fra sameiere/styret

a) Elektronisk tilkobling til møtene

- Det vil gjennomføres fysiske årsmøter. For de som av andre årsaker ikke kan møtes fysisk, ta kontakt med styret **i god tide før møtet.**

b) Eiere bør passe på å ikke leie ut til hvem som helst.

- Saken er drøftet og konkludert med at eiere til leilighetene selv står ansvarlig for leietaker. Ikke noe styret eller årsmøtet kan ta stilling til.

c) Fjerning av tagging bør gå raskere

- Dette tar styret videre.

d) Alternativ til Facebook for kommunikasjon

- Forslagsstiller bes om å undersøke andre alternativer og melde ifra til styret.

8. Valg av styre og valgkomite.

- Styret velges slik. Styreleder velges for ett år av gangen. Styremedlemmer velges for to år av gangen.
- Joakim Haugene går av som styreformann, men har fremdeles hovedansvaret for rør-saken inntil den er avsluttet.
- Helle Rosenvinge ble valgt som ny styreleder.
- Maria Sannerud og Øyvind Aspen ble valgt i 2024, og sitter i ett år til.
- Finn-Einar Kollstrøm og Øyvind Aspen stiller ett år til som valgkomité.

9. Styret tar opp forslag om at styrelederhonoraret økes.

- Forslaget er å øke honoraret til 25 000nok (fra tidligere 16 000nok) Dette stemte årsmøtet igjennom.

Styremedlemmer sitt honorar ligger i dag på 8 000nok. Dette forblir uforandret.

10. Dato for årets dugnad – Satt til tirsdag 29e april kl 18.00

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

Regnskap 2024

Boligsameiet Bentsegata 10

Regnskapskonto		
	Regnskap 2024	Budsjett 2025
Driftsresultat		
Driftsinntekter		
Salgsinntekter		
3201 Andel av lån rørarbeid 2024		1 500 000
Salgsinntekter		1 500 000
Annen driftsinntekt		
3604 Fjernvarme avregning	-	2 297
3606 Husleie	593 174	559 512
3607 Fjernvarme akonto	256 454	159 960
3608 TV/Bredbånd	74 100	68 400
3609 Dugnad	9 000	
3621 Viderefakturerte kostnader	500	
3690 Periodisert leieinntekt	- 592 904	
3900 Annen driftsrelatert inntekt	527 248	
Annen driftsinntekt	867 572	785 575
Driftsinntekter	867 572	2 285 575
Driftskostnader		
Lønnskostnad		
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	32 000	41 000
5331 Honorar vaktmestertjenester	10 000	10 000
5390 Annen oppgavepliktig godtgjørelse	39 564	
5391 Møtting Annen oppgavepl. godtgj	- 39 564	
5400 Arbeidsgiveravgift	11 501	7 191
Lønnskostnad	53 501	58 191
Annen driftskostnad		
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	154 693	180 000
6341 Strøm Fyrhus	7 746	7 000
6342 Strøm vaskerianlegg	4 260	5 000
6343 Strøm gårdsanlegg	7 000	8 000
6344 Fjernvarme - Celsio	165 327	145 000
6345 Varmtvann - Celisio	44 563	45 000
6346 Celisio fakt des 2023 bokf 2024	40 866	
6360 Renhold	35 268	40 000
6390 Annen kostnad lokaler	10 097	10 000
6420 Leie datasystemer	8 310	10 000
6435 Brannvarslingssystem IKANO	35 320	45 000
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	166 690	1 392 000
6610 Vaktmesterarbeid	9 560	
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	20 337	
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 125	
6700 Forretningsførsel	- 4 707	
6705 Honorar regnskap	47 000	53 000
6790 Annen fremmed tjeneste	13 678	
6920 Kabel-tv og Bredbånd	71 586	65 560
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130	2 200
7500 Forsikringspremie	38 182	60 000
7700 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	10 250	10 600
7740 Øredifferanser	- 62	
7770 Bank og kortgebyrer	3 680	3 500
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	942	
Annen driftskostnad	900 840	2 081 860
Driftskostnader	954 341	2 140 051
Driftsresultat	- 86 769	145 524
Finansinntekter og finanskostnader		
Finansinntekter		
Annen finansinntekt		
8050 Annen renteinntekt	4 543	4 000
Annen finansinntekt	4 543	4 000
Finansinntekter	4 543	4 000
Netto finansresultat	4 543	4 000
Ordinært resultat før skattekostnad	- 82 226	149 524
Ordinært resultat	- 82 226	149 524
Årsresultat	- 82 226	149 524
Overføringer		
8960 Overføringer annen egenkapital	- 82 226	
Sum overføringer	- 82 226	
Budsjett rørfornynelse:		
Kostnader påløpt i 2024	175 756	
Kostnader påløpt jan-mars 2025 - inkl i budsjett 2025 kto 6600	1 126 523	
Sum kostnader rørfornynelse	1 302 279	
*evnt innbetaling fra forsikringsselskapet er ikke med i oppsettet		
Forslag fra styret til årsmøtet for disponering av restbeløp innbetalt fra andelshaverne:		
Installere varmekabler takrenne (hinderer istapper) - inkludert i budsjett 2025 kto 6600	120 000	
Overskytende fra innbetaling, ikke disponert - ikke inkl i budsjett 2025 kto 6600, men kr 145 000 er avsatt i budsjettet til løpende vedlikehold kto 6600	77 721	
	197 721	

Sum Rørfornyelse og disponering av restbeløp:

1 500 000 = sum innbet 2025

Virksomhetsrapport april 2024- april 2025

Styret har i løpet av det siste året avholdt fire fysiske møter, ett Zoom-møte og det har vært løpende kontakt via e-post og telefon. I tillegg ble det gjennomført et ekstraordinært sameiermøte.

Utenom vanlig drift har hoveddelen av styrets arbeid dreid seg om utbedring av rørsystemet etter lekkasje i bunnledningene. Denne lekkasjen førte til tilbakeslag av kloakk, som fylte gulvarealet rundt bodene i kjelleren. Under arbeidet med å lokalisere skaden ble det opplyst av rørlegger at de øvrige rørene var i så dårlig stand at de måtte utbedres.

Renovasjonsarbeidet har vært omfattende, med behov for anbudsrunder, informasjon til beboere og koordinering mellom beboere og håndverkere. Arbeidet har forløpt relativt problemfritt, selv om det oppstod noen uhell med vannsøl i to leiligheter. Per dags dato skal dette være i orden

For å finansiere arbeidet ble det besluttet å kreve inn en ekstraordinær innbetaling fra sameierne på til sammen 1.500.000 kroner. Av dette beløpet er 1.300.000 kroner brukt. Alle sameiere, med unntak av én, har betalt sin andel. Etter gjentatte mislykkede forsøk på å komme i dialog om en eventuell nedbetalingsordning, er saken nå oversendt til inkasso.

Forsikringsselskapet Frende lovet opprinnelig å dekke alle kostnader knyttet til søk etter skade, igjenfylling og sanering – henholdsvis fakturaer på 122.000 og 11.000 kroner, samt saneringen. Etter en tid viste det seg imidlertid at både saksbehandler og takstmann hadde sluttet. Ved ny kontakt med Frende ble det opplyst at en ny saksbehandler hadde vurdert saken på nytt og besluttet å ikke dekke de nevnte kostnadene. Disse fakturaene er nå betalt av sameiet. Styret har sendt en samlet oversikt over utgifter knyttet til skadeutbedringen – totalt 225.000 kroner – til Frende. De vurderer nå hvor mye av dette som vil bli refundert. Denne saken skal følges videre opp av styret. Når det gjelder selve saneringen, ble denne utført uten kostnad og har ikke medført noen problemer.

Styret har innhentet tilbud på installasjon av varmekabler i takrenner og på taket for å forhindre istapper i vinterhalvåret. Istapper som løsner og faller utgjør et sikkerhetsproblem, og kan i verste fall føre til personskader – både for beboere og forbipasserende ved Bentsegata 10. Det er utfordrende å holde kontinuerlig oversikt over isdannelse. Til tross for nøye oppfølging denne vinteren, falt det istapper fra taket, selv om forholdene ble vurdert som trygge. Heldigvis ble ingen skadet. Styret har vært i kontakt med flere entreprenører. Per nå har vi mottatt kun ett konkret tilbud, men dette fremstår som seriøst. Enkelte entreprenører ønsket ikke å gi en fast pris, men foreslo i stedet timebasert betaling.

For første gang ble varmemeforbruket målt individuelt i hver boenhet, med påfølgende beregning av eventuelt over- eller underforbruk. Det estimerte totalforbruket viste seg å være presist, men det var store individuelle variasjoner sammenlignet med de individuelle estimatene. Noen beboere fikk høye etterbetalingsbeløp som følge av merforbruk, mens flere fikk tilbakebetalt på grunn av for lavt faktisk forbruk i forhold til det som var betalt inn på forhånd.

Det er gjennomført en omfattende oppryddingsjobb knyttet til rot etter tidligere regnskapsfører. Den nye regnskapsføreren har lagt ned betydelig arbeid for å komme à jour med regnskapet. Gjennomgangen avdekket blant annet at flere sameiere ikke hadde betalt

enkelte fellesutgifter i 2023. Dette antas å ha sammenheng med manglende oppfølging fra den tidligere regnskapsføreren. Det ble besluttet å inkludere de utestående beløpene i den samlede faktureringen i forbindelse med den ekstraordinære innbetalingen. Selv om det var noe usikkerhet knyttet til hvorfor det manglet enkelte innbetalinger, ble det lagt til grunn at sameiere som kunne dokumentere betaling, ikke skulle belastes på nytt hvis de kunne dokumentere innbetaling. Ingen har imøtegått disse faktureringene og flere har bekreftet at innbetalinger faktisk manglet.

57
Anmeldelse

a/B.D. 1963/50

25. bl. bilag.

Ferdig attestert _____

Duplikat 1 Sendt Oslo helseråd og herr brannsjefen.

Duplikat 11 Forelagt Masaderådet.

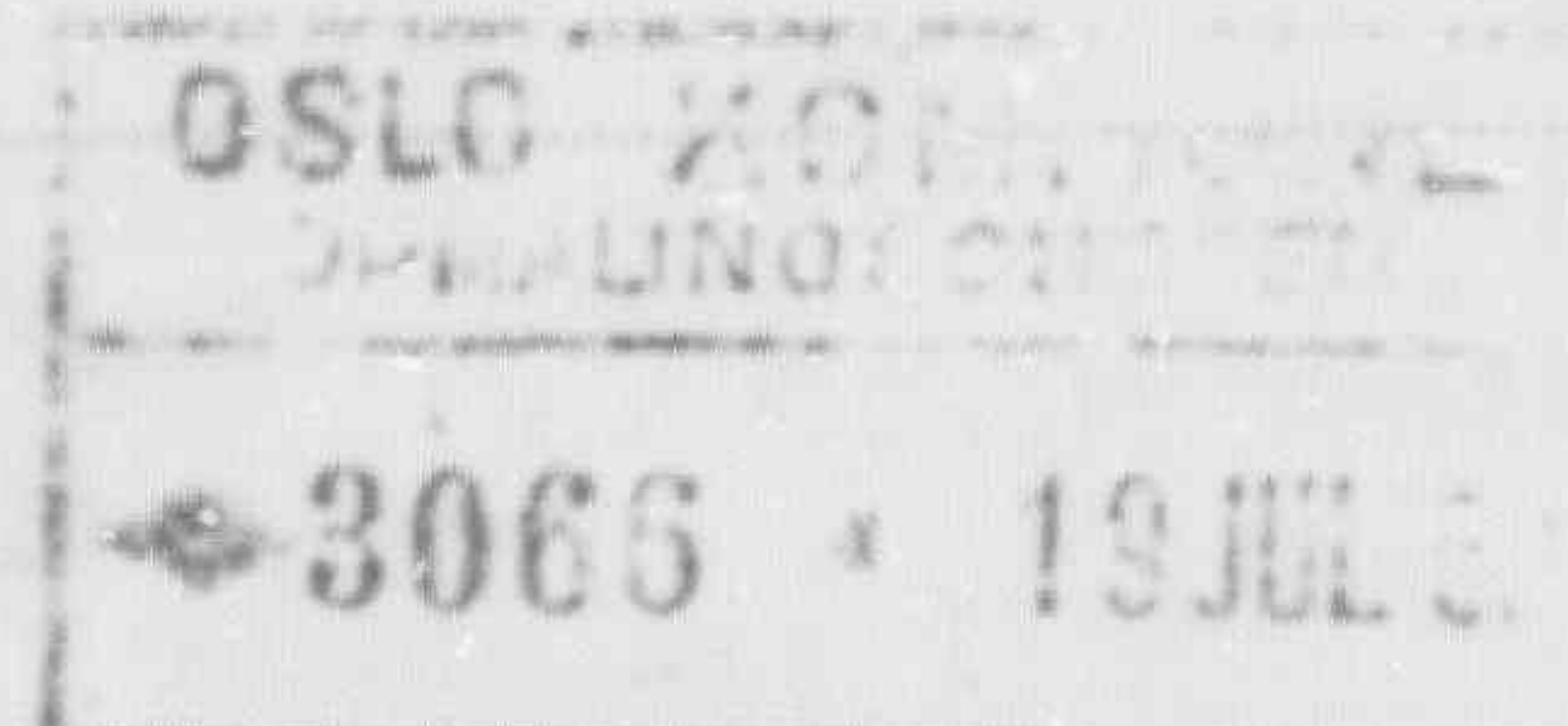
Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus m/garasjeanlegg

på matr.nr. 12 Bentssegata

Innlevert 3. juli 1950.

Attestert

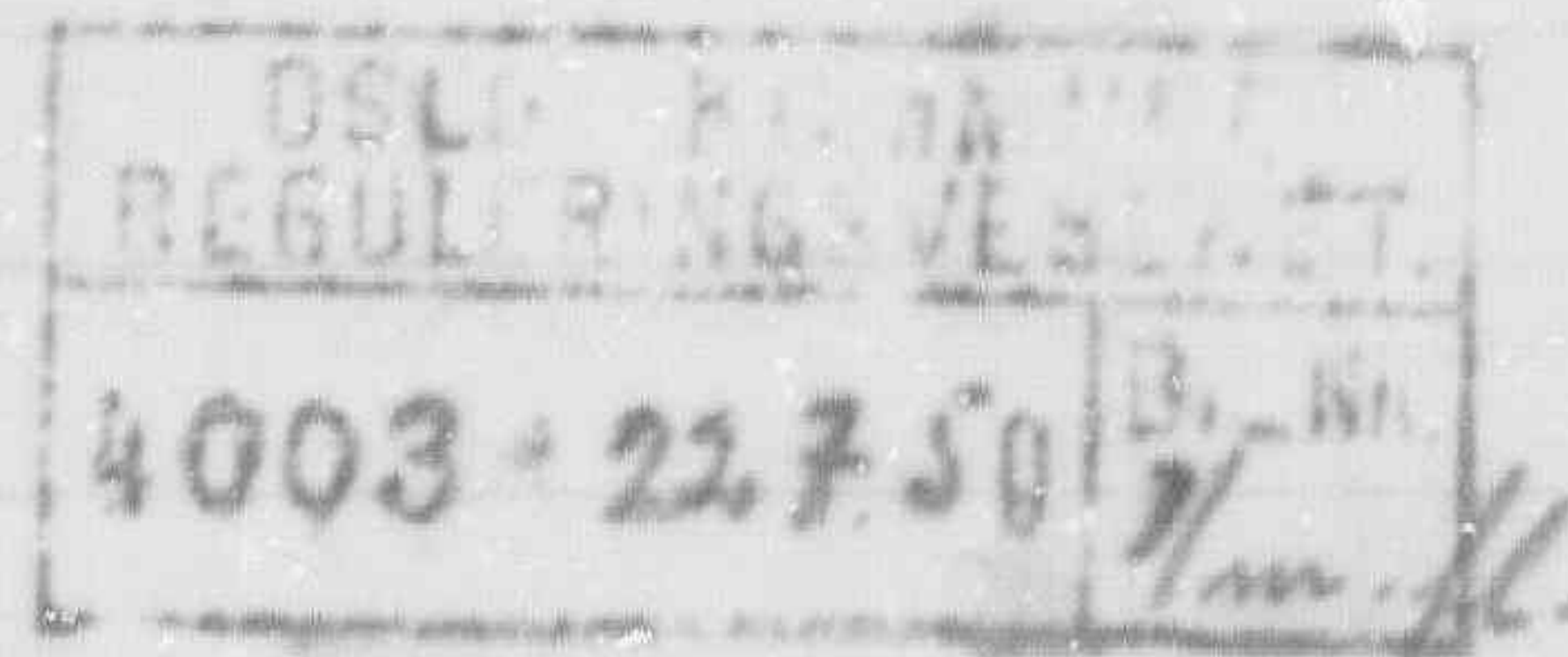


Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringsjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 5. juli 1950.

FK/AH.

(Nr. 12 Bentssegata) Nr. 8, 16, 18 og 20 Bentssegata.
Bygningssjefens eksp. av 5. juli 1950.



Sendes Herr reguleringsjefen.

Grensene for nr. 8, 16, 18 og 20 Bentssegata er vist med grønne linjer på bl. 1.

Nytt målebrev over nr. 16, 18 og 20 Bentssegata gitt nr. 10 Bentssegata bør tinglyses. (se Aingl. 3/4-50)

Oslo oppmålingsvesen, vestre distrikt, den 21. juli 1950.

Augur Lund

Arvid

Bentsegata 10

Nabolaget Sagene - vurdert av 185 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Arendalsgata	1 min
Linje FB1, 20, 37, 54	0.1 km
Torshov i Vogts gate	7 min
Linje 11, 12, 18	0.5 km
Storo	18 min
Linje 4, 5	1.5 km
Grefsen stasjon	22 min
Linje RE30, R31	1.9 km
Oslo S	9 min
Totalt 24 ulike linjer	3.3 km

Skoler

Bjørlsen skole (1-7 kl.)	3 min
450 elever, 22 klasser	0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	8 min
295 elever, 24 klasser	0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.)	11 min
517 elever, 27 klasser	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	3 min
104 elever, 8 klasser	0.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	12 min
510 elever, 35 klasser	1 km
Foss videregående skole	17 min
600 elever, 20 klasser	1.5 km
Nydalen videregående skole	20 min
960 elever	1.6 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

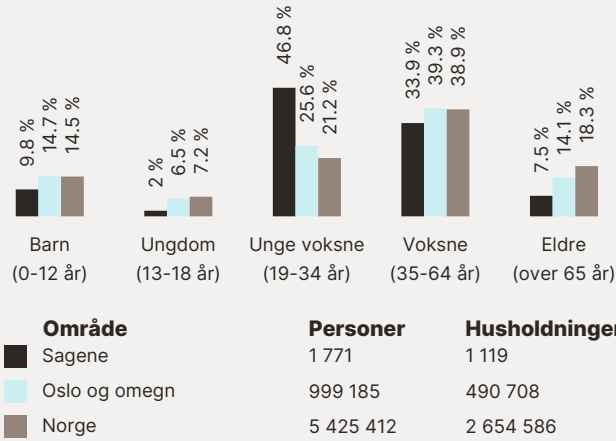


Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Den Tysk-Norske Barnehagen i Oslo (...)	3 min
98 barn	0.2 km
Maridalsveien barnehage (1-5 år)	4 min
65 barn	0.3 km
Bjørlsenparken barnehage (1-5 år)	5 min
43 barn	0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Bjørlsen	3 min
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Joker Maridalsveien	3 min
Søndagsåpent	0.3 km



Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Gående

-  Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100
-  Serveringstilbud
Meget bra 86/100
-  Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

-  Bjølsen skole
Aktivitetshall, ballspill

3 min 

0.3 km
-  Myraløkka
Ballspill

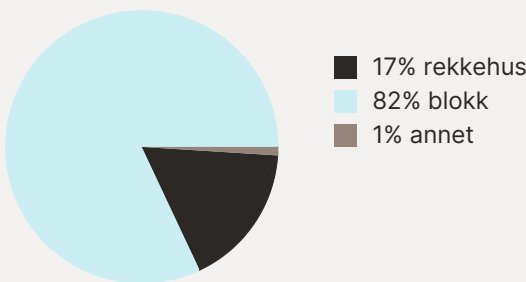
3 min 

0.3 km
-  Myrens Sportssenter

5 min 
-  SATS Sagene

7 min 

Boligmasse



«Sentralt og stille.»
Sitat fra en lokalkjent



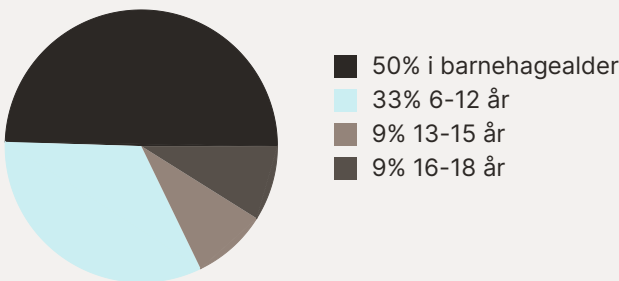
Varer/Tjenester

-  Sandaker Senter

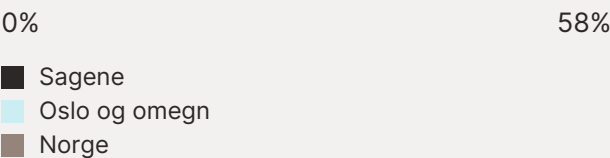
9 min 
-  Apotek 1 Sagene

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

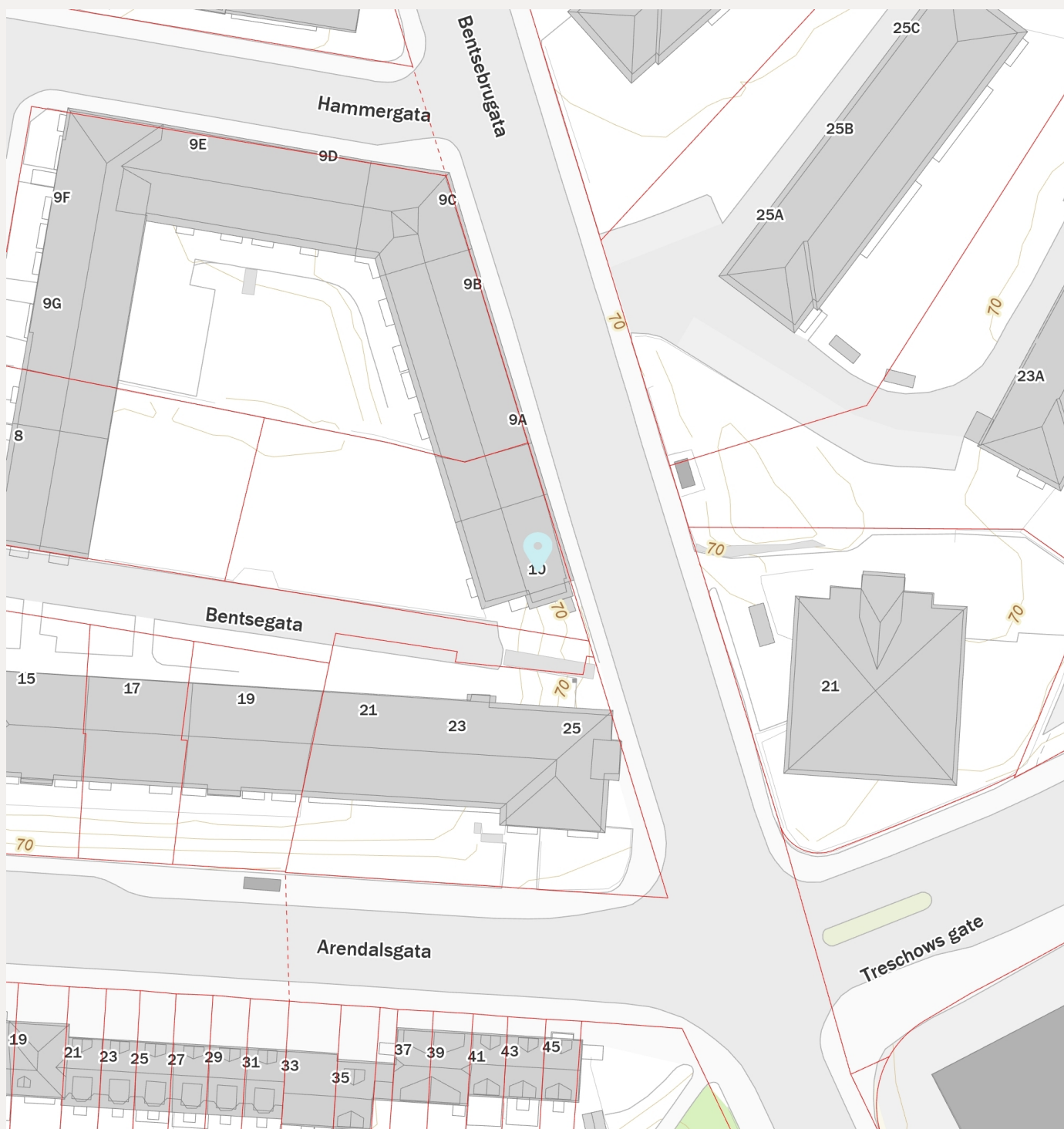
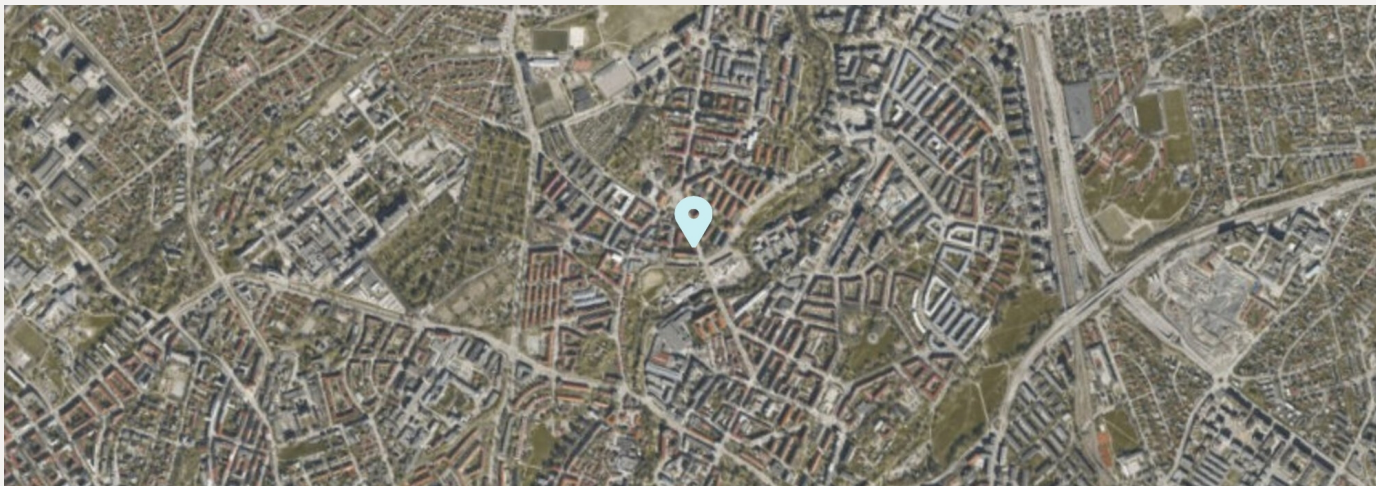


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilstandsrapport

📍 Bentsegata 10, 0465 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 40, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 19.12.2025

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 21048-1367

Referansenummer: AK3420

Foretak: Eiendomstaksering AS



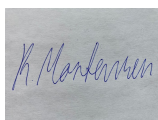
Eiendomstaksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Eiendomstaksering AS

Rapportansvarlig



Kenneth Mortensen
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@taksthuset.no
476 64 032



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk i teglsteinskonstruksjon. Saltak i sperrekonstruksjon antatt tekket med korrugerte plater.

To lags fastkarm- og toppsvingvinduer i tre fra 2007.

Brann- og lydklassifisert ytterdør i tre. Terrassedør i tre med to-lags rute fra 2007.

Sørvendt balkong i betongkonstruksjon. Rekkverk i stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv. Slette overflater på vegger og i himling.

Etasjeskiller i betong.

Formpressede innerdører med slett overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2025. Flislagt gulv. Slette overflater på vegger, samt fliser i dusjsonen. Slett overflate i himling. Elektriske varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet inneholder vegghengt toalett, dusj, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet inneholder integrert platetopp, komfyr, kjøl- og fryseskap og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør. Vannskap med stoppekran lokalisert på bad.

Avløpsrør i plast.

Naturlig ventilasjon.

Felles varmtvannsforsyning.

Radiatorer tilknyttet felles varmtvannsforsyning.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i trappeoppgang.

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Stor plen i bakgården. Spredte trær og busker. Etablert sittegrupper og felles grill.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

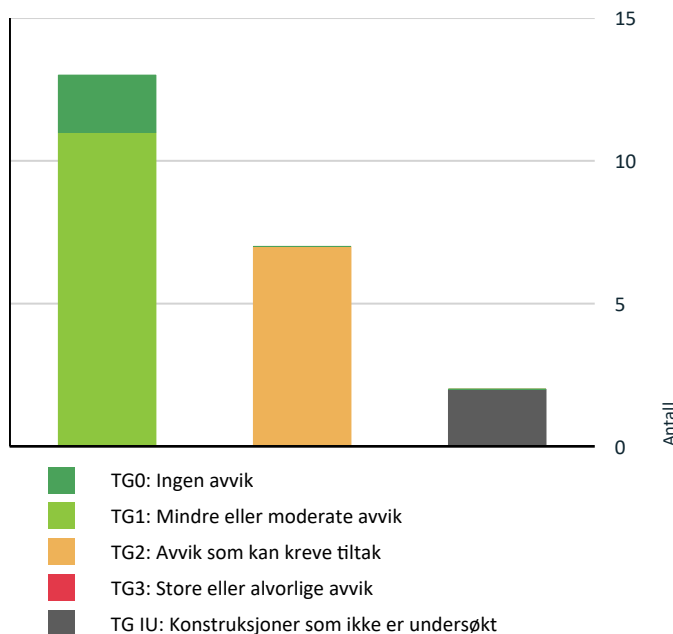
Det foreligger original tegning. Dagens løsning samstemmer med tegning når det gjelder ytter- og innervegger. Original tegning viser ikke hvor de ulike rommene hører til. Ut ifra observasjoner på befaring virker det åpenbart at kjøkken opprinnelig har vært der hvor det minste soverommet nå er. Balkong er ikke tegnet inn på original plantegning, men er synlig på fasadetegning. Det foreligger ferdigattest fra 2015 som gjelder rehabilitering av fasade. Ferdigattesten omfatter etablering av nye rekkverk på balkonger.

Det foreligger Expedisjons-Dokument datert 1950.

Expedisjons-Dokument er en slags forløper for ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1952

Tilbygg / modernisering

2025	Kjøkken	Snekkerbygde fronter montert på Ikea-skrog. Benkeplate i granitt av typen Jura Grey. Montert ny vask, komfyr og oppvaskmaskin, samt montert brukt kjøll - og fryseskap og platetopp.
2025	Overflater	Maling av alle overflater. Lagt parkett på gulv.
2025	Bad	Nytt bad som inkluderer sluk, tettesjikt, overflater/fliser og innredning.
2025	Skap	Fastmonterte snekkerbygde skap på begge soverom.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

To lags fastkarm- og toppsvingvinduer i tre fra 2007.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert ytterdør i tre. Terrassedør i tre med to-lags rute fra 2007.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt balkong i betongkonstruksjon. Rekkverk i stål.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv. Slette overflater på vegger og i himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt retningsavvik like over toleransegrensen på 15 mm i gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales ikke noe tiltak.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger i femte etasje over bakkenivå. Radonmåling er derfor ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Formpressede innerdører med slett overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle tre dører noe treg å lukke. Én dør står skjevt i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører kan justeres.



VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2025. Flislagt gulv. Slette overflater på vegger, samt fliser i dusjsonen. Slett overflate i himling. Elektriske varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet inneholder vegghengt toalett, dusj, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Slette overflater på vegger, samt fliser i dusjsonen. Slett overflate i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til forskrift er våtsone definert som vegg bak servant, samt en avstand på 0,5 m ved siden av og over. Gjennomføringer under servant utgjør derfor en åpning i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle gjennomføringer må utføres med mansjett, samt membran rundt.



På befaring var det en relativt stor åpning rundt denne gjennomføringen. Eier har i etterkant sendt dette bildet som viser hvordan det er utbedret. Det er lagt mansjett og smøremembran rundt gjennomføringen. Undertegnede kan likevel ikke slå fast at tettheten i våtsonen er i henhold til forskrift. Dette blant annet fordi det er en skjøt av røret midt i gjennomføringen i vegg. Øvrige gjennomføringer er ikke like lett å kontrollere.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Underliggende membran synlig klemt i klemring til plastsluk.



Utførende har (via eier) bekreftet at både sluk og membran ble skiftet i 2025. Tilstandsvurderingen lener seg på dokumentasjon og info fra utførende.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder vegghengt toalett, dusj, servant med ett-greps blandebatteri og servantskap. Opplegg for vaskemaskin.



Opplegg vaskemaskin går via servant.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rommet mangler forsert avtrekk.
Det er lite tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normalt vanskelig å etablere bedre avtrekk i slike leiligheter. Rommet fungerer med avviket.

Anbefales å etablere bedre tilluft ved å lage større spalte under dør.

5. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

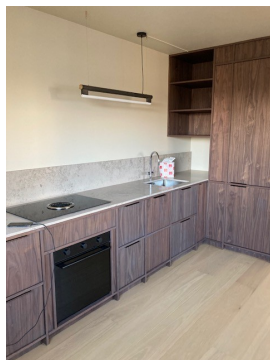
Det er ikke foretatt hulltaking. Badet er nytt og har ikke vært i bruk etter ferdigstillelse. I tillegg er det murvegger rundt hele badet med unntak av et lite parti ved siden av dør. Dette partiet er i motsatt ende av dusjonen.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet inneholder integrert platetopp, komfyr, kjøl- og fryseskap og oppvaskmaskin.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler forsert avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vanskelig å etablere bedre løsning i slike leiligheter. Rommet fungerer med avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør. Vannskap med stoppekran lokalisert på bad.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun avtrekk på bad. Opprinnelig har det vært avtrekk også på kjøkken, men det antas at dette avtrekket ble plombert i forbindelse med flytting av kjøkken. I tillegg er det lite tilluft til bad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre tilluft til bad. Dette for å sikre luftgjennomstrømning i leiligheten. En fullt ut utbedring av ventilasjon innebærer å flytte kjøkken tilbake til opprinnelig plassering.

! TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsforsyning.

! TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet felles varmtvannsforsyning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Radiatorer og tilknyttet røropplegg begynner å få høy alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefales ikke noe straktiltak utover å observere tilstanden.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i trappeoppgang.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Stort sett hele anlegget ble skiftet ut i 2025.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Foreligger samsvarserklæring fra 2025. Arbeidet gjaldt nye kurser til komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og komfyrvakt. Montert tre stikkontakter på kjøkken og tre i stue. Montert to lamper med bryter i stue. Lagt varmekabel med termostat på bad. I tillegg montert to downlights, led-stripe med bryter, ny kurs til vaskemaskin og en stikkontakt. I gang er det montert en stikkontakt og en lampe med bryter. Monter lampe med bryter på begge soverom. Montert tre stikk på ett soverom og ett stikk på det andre. Montert seks nye sikringer i sikringsskap, samt overspenningsvern.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad gis på bakgrunn av at anlegget er dokumentert fornyet i 2025.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er brannslukningsapparat og røykvarsler i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat fra 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Røykvarsler tilknyttet felles sentral.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

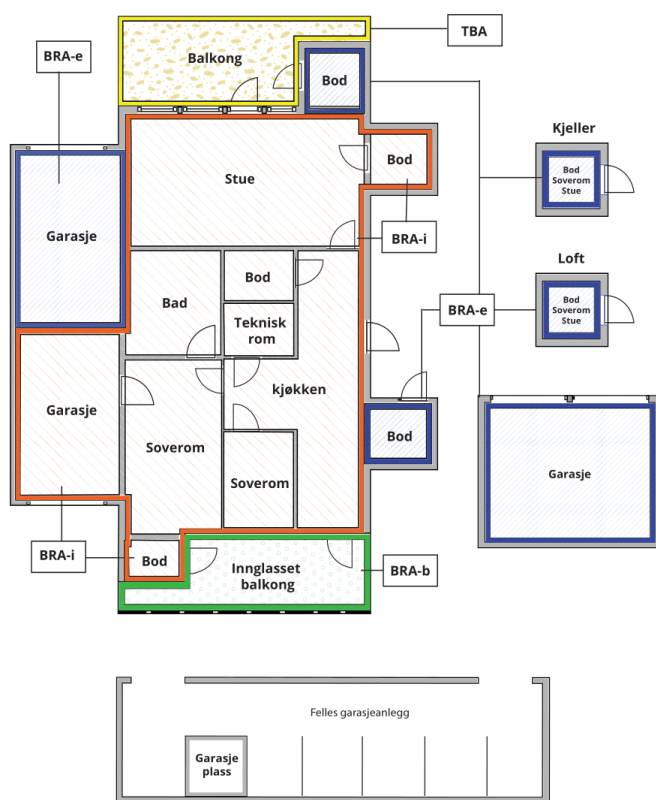
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. etasje	50	4		54	3	6	60
SUM	50	4			3	6	60
SUM BRA	54						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, gang, bod (loft)		

Kommentar

Areal målt opp til 50,2 m2 med 3d-skanner av typen Leica BLK2GO. Takhøyde på 2,61 m. Bod på loft med et totalt areal på 10 m2, men hvor 3,6 m2 blir målverdig. Balkong målt til 3,2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger original tegning. Dagens løsning samstemmer med tegning når det gjelder ytter- og innervegger. Original tegning viser ikke hvor de ulike rommene hører til. Ut ifra observasjoner på befaring virker det åpenbart at kjøkken opprinnelig har vært der hvor det minste soverommet nå er.
Balkong er ikke tegnet inn på original plantegning, men er synlig på fasadetegning. Det foreligger ferdigattest fra 2015 som gjelder rehabilitering av fasade. Ferdigattesten omfatter etablering av nye rekkverk på balkonger.
Det foreligger Expedisjons-Dokument datert 1950. Expedisjons-Dokument er en slags forløper for ferdigattest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Rekkverkshøyde på balkong målt til 99 cm. Dagens krav er minimum 100 cm. Rekkverkshøyde må heves dersom man skal tilfredsstille dagens krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Kenneth Mortensen	Takstingeniør
	Lena Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	40		11		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bentsegata 10

Hjemmelshaver

Johansen Lena, Molina Cruzat Pablo Rodrigo

Kommentar

Fellesutgifter per måned på 4 228,-. Varslet mulig økning av felleskostnader, men enda ikke vedtatt.

Boligselskap

Bentsegata 10

Forretningsfører

Skagerak økonomipartner
(ikke forretningsfører)

Organisasjonsnr

980231194

Felles formue

Kr. 32 772 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Benstegata 10 ligger sentralt på Sagene og med Akerselva som nabo. Området rundt Akerselva på Sagene har vært et eget samfunn siden 1500-tallet. Det skyldes oppgangssagene som ble etablert i Akerselva. Disse sagene har også gitt navnet til Sagene. Dette lille konsentrerte området rundt elven er det eldste bebodde området i Oslo. Byen Oslo har riktignok eksistert siden 1000-tallet, men etter bybrannen i 1624 ble byen, på befaling av kong Christian, forlatt og bygget opp igjen (som Christiania) i det som i dag kalles Kvadraturen. Selv om det trolig ikke finnes bygninger fra 1500-tallet på Sagene, så finnes det trehus på grunnmur fra denne tiden og med ganske lik utforming som opprinnelig. Etter Christianias grunnleggelse ble Sagene ansett som et forsted til byen. Mens de andre forstedene lå klistret rundt bymuren, så lå Sagene på god avstand. Først på 1890-tallet ble Sagene koblet sammen med byen. Oppgangssagene forsvant etterhvert og ble erstattet med annen industri som trengte vannkraft. Akerselva representerer fødselen til den industrielle revolusjon i Norge.

Noe som er unikt med Sagene er at man finner bygninger fra alle epoker av Oslos historie. Man har gamle trehus fra før murtvangens inntog. Deretter kom de klassiske bygårdene. Disse ble bygget i siste del av 1800-tallet i stilen historisme. Oslo er internasjonalt anerkjent for å være byen med den rikeste bebyggelsen av denne stilarten. Mot slutten av 1800-tallet ble omtrent alt innenfor ring 2 bygget ut. Grunnet krakket i 1899 stoppet all utbygging opp i rundt 20 år. Sagene ligger omtrent på grensen hvor utbyggingen var nådd da krakket slo inn og har derfor kun spredte bygårder av denne stilen. Selv om disse bygårdene har fått sin velfortjente hyllest i dag, så ble de raskt forhatt. Det skyldes delvis fordi stilen ble ansett for å være tysk og man ønsket noe særegent norsk. Mest av alt skyldes det likevel at det kun ble bygget leiegårder i et liberalt marked. Dermed ble det bygget ekstremt trangt og flest mulig leiligheter i hver bygård. Saneringsspørsmål kom sigende på 1920-tallet, noe som førte til at bygårdene ikke ble vedlikeholdt. Disse to faktorene bare forsterket hverandre før man fikk endelig avklaring rundt 1970. Da var enkelte områder allerede sanert, men mange ble vedtatt bevart.

Etter krakket i 1899, så var det kommunen selv som måtte ta initiativ til å starte opp igjen byggeaktiviteten. Man anerkjente de dårlige boforholdene i bygårdene og ønsket å gjøre noe med det. I tillegg hadde den nye sykdommen, turberkolose, blitt et alvorlig problem og man tenkte det skyldtes de trange og uhygieniske boforholdene. Siden kommunen ikke, på samme måte, var styrt av profitt, så hadde man mulighet til å gjøre grep. Kronjuvelen i denne fasen er Torshovkvartalet. At man fikk innvendig toalett og kjøkken i hver leilighet var en enorm oppgradering. Det mest unike er likevel bakgårdene. I motsetning til bygårdsbebyggelsen som hadde trange bakgårder fylt med mindre bygninger som utedo, stall og verksted, så var bakgårdene til Torshovkvartalet store og grønne. I tillegg til å skape en hyggelig uteplass, så åpnet det også opp for lysinnslipp inn i leilighetene. Mot slutten av 1920-tallet stanset Oslo å selv være utbygger, men initiativet som var startet ble til Obos. Dette markerer også et skille. Mens utbyggingen før krakket i 1899 nærmest utelukkende var initiert av eiendomsspekulanter, så er tiden etter preget av kooperativ utbygging. Det sier seg selv at medlemmer i et samvirkelag har andre interesser enn eiendomsutviklere og dermed blir også bygningene forskjellige.

Rundt 1930-tallet gjør funksjonalismen sitt inntog. Ideen her var å bygge bedre og enklere. Det vil si at man senket takhøyden og kuttet all unødvendig utsmykking av fasaden. Til gjengjeld fikk man andre funksjoner som fyringsanlegg, søppelsjakter, felles vaskerom og lignende. I tillegg økte man størrelsen på leilighetene. Mens bygårdene stort sett hadde ettroms, så ble det vanlig med to-roms rundt 1920 og rundt 1930 bygget man inntil fire-roms. Ideene om lys og luft ble også videreutviklet. Først ut her var Rivertzkvartalet på Sagene som er et av ytterst få prosjekter som ble gjennomført i perioden med byggestopp. Dette ligger få meter fra Bentsegata 10. Rivertz gjennomførte et slags sosialt eksperiment hvor han søkte å bygge sunnere og bedre boliger med gode vilkår for beboerne. Den nye tanken var å bygge frittstående lavblokker. Det høres kanskje primitivt ut, men i samtiden var det så revolusjonerende at arkitekter fra hele Europa kom for å se. Bentsegata er bygget i tråd med disse idéene. Tankene om lys, luft og grønne uteområder ble videreført inn i drabantbyene som ble bygget i etterkrigstiden. Likevel virker det som at jo bedre ideene var, jo dårligere fungerte det. Riktignok var drabantbyene svært attraktive i starten og folk søkte seg bort fra de trange leiegårdene og ut til luftige omgivelser. Likevel snudde pendelen ganske kjapt. Mens man på 1920-tallet hadde byarkitekt Harald Hals som sørget for en helhetlig og harmonisk utbygging i hele byen, så er det, i praksis, få krav utenom utnyttelse som blir stilt i dag. Utnyttelsesgraden blir selvsagt alltid minst utnyttet fullt og ut. Sånn sett er man tilbake til prinsippene fra slutten av 1800-tallet. Dermed er det nettopp boliger som Bentsegata 10 som tilbyr de sunneste boforholdene i sentrumsnære strøk.

Bentsegata 10 er en ypperlig plass å bo! For det første fordi det er sunne omgivelser med tanke på lys, luft og grøntområder. I tillegg er bygningene gode både byggeteknisk og med tanke på funksjon. For det andre, så er plassen rik av stedsidentitet, noe eksempelvis drabantbyene har slitt med å utvikle og som mange sentrumsnære områder er i ferd med å miste. Sosiologien slår tydelig fast at tilhørighet til et sted er viktig for mennesket. Når eksempelvis lokalbutikken på hjørnet blir byttet ut med en internasjonal kjede, så svekkes stedsidentiteten. Det betyr ikke at de samme mekanismene ikke er i sving på Sagene, men grunnet Sagene sin rike historie og tydelige preg, så går prosessen langt saktere. På denne måten er Sagene helt unik!

Adkomstvei

Offentlig vei inntil tomtegrense.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig anlegg.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig anlegg.

Forsikring

Selskap Frende Forsikring	Avtalenr 945589	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.12.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	01.12.2025		Fremvist		Nei
Eier	29.12.2025	Eier deltok på befaring.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	29.12.2025	Info gitt av regnskapsfører.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.12.2025	Originale tegninger.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	29.12.2025	Elektrisk anlegg.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.12.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.12.2025	Ekspedisjons-Dokument og ferdigattest.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	
2	19.01.2026	
3	21.01.2026	
4	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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