

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Bentsegata 10
0465 OSLO
Gnr./Bnr.: 221/40
Oslo kommune

Rapportdato: 20.04.2026
Befaringsdato: 16.04.2026
Referansenummer: 15081344

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 49 m² (BRA-i: 44 m²)

Totalt bruksareal: 49 m² (BRA-i: 44 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Henrik Landberg
97592780

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	16.04.2026
Referansenummer	15081344
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0109
Hjemmelshaver/selger	Bastian Fjeld
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Landberg
Tilstede på befaringen	Bastian Fjeld.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	20.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Bentsegata 10
Postnummer/sted	0465 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	221/40
Seksjonsnr.	6
Tomt	Eiet tomt: 796 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1952.		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1952. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. (Ikke besiktiget).Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2004). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2004). Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder

3. etasje: Entre, bad, soverom og stue/kjøkken. Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft.		3		3	
		Bod.			
3. Etasje	44			44	3
	Entre, bad, soverom og stue/kjøkken.				Balkong.
1. Etasje.		2		2	
		Bod.			
SUM	44	5		49	3
	Total bruksareal: 49 m²				

Kommentar til arealmålingen

Balkong i 3. etasje med utgang fra stue oppmålt til 3 m2 (TBA).

Boligen disponerer to boder.
Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 8 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m2. Bod i 1. etasje oppmålt til 2 m2 (BRA-e).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder. Bad:2,48 meter. Øvrige rom: Ca 2,56 meter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 14.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende diverse elektriske arbeider, datert 30.09.2019 og 09.01.2024.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 3 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 09.09.2019-12.02.2025. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra ukjent eksakt årstall. (Vurdert å være fra 1997). Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader.

Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget.

Det er ikke mulig å vurdere fallforholdene i sluksonen på en tilfredsstillende måte på grunn av plasseringen av dusjkabinettet. Konsekvens er at det derfor er uklart om gulvet har tilstrekkelig fall mot sluket.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt.

Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Avtrekksvifte er tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt. Konsekvensen er at forholdet kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig.

På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes fornyelse innen kort tid. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk, bad.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent årstall, med oppgraderinger utført i 2019. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Integrert stekeovn og platetopp platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt ventilator. Vannrør av kobber. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 1	Avløpsrør	Ifølge huseier er det utført innvendig rehabilitering (rørfornyelse) av avløpsledninger. Rørfornying av avløpsrør er en metode der eksisterende rør rehabiliteres fra innsiden uten å måtte grave opp det gamle. Ifølge fremlagt dokumentasjon/informasjon fra huseier er rørfornyelsen gjort fra 31.01.2025 til boligens innside. Avløpsrøret vurderes derfor ut ifra informasjonen som ble gitt, og alderen til rehabiliteringen.
	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent. Selger informerer om at det er installert selvrensende plasmafilter i 2025.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør av kobber. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 1	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Ifølge huseier er det utført innvendig rehabilitering (rørfornyelse) av avløpsledninger. Rørfornying av avløpsrør er en metode der eksisterende rør rehabiliteres fra innsiden uten å måtte grave opp det gamle. Ifølge fremlagt dokumentasjon/informasjon fra huseier er rørfornyelsen gjort fra 31.01.2025 til boligens innside. Det utvendige avløpsrøret vurderes derfor ut ifra informasjonen som ble gitt, og alderen til rehabiliteringen.
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Koblinger for vannrør har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra koblinger ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

3. Etasje

TG 1	3. Etasje	I entre er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 1	Overflatebehandling	Yttervegger er vurdert fra vinduer og balkong med den begrensning dette innebærer.
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2004). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2004).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 3 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,00 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Ikke relevant.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

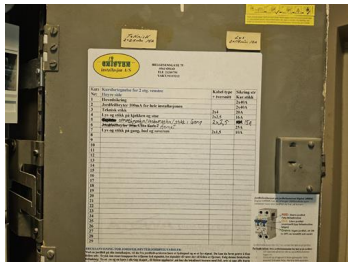
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97592780

Egenerklæring

Bentsegata 10, 0465 OSLO

14 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bentsegata 10	Bentsegata 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bord i boligen i hele perioden.

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

Fjeld, Bastian

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**

Fornyet ventilasjons vifte på bad

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Torshov Elektro AS

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

“Det var tidligere en lekkasje fra soilrør som medførte fukt i vaskekjeller over en kort periode. Forholdet er utbedret av fagfolk. I etterkant er det gjennomført rørfornying av avløpssystemet hele oppgangen og alle boenhetene (sprøyting/rehabilitering av eksisterende rør), jf. vedlagt informasjon fra Direkte Rørservice.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Utover den tidligere hendelsen med lekkasje fra soilrør er det ikke observert fukt eller vann i kjelleren, verken før eller etter utbedring.

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

Beskriv feilen og omfanget

Vi hadde en sikring som gikk nå og da, det utbedret vi med en elektriker som skiftet til en sterkere sikringskurs. Etter utbedringen har dette ikke vært noe problem.

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**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ja. Det er utført arbeid av elektriker, blant annet oppgradering av kurs til kjøkken (for vaskemaskin og oppvaskmaskin), montering av dimmere og enkelte nye stikk. Arbeidet er dokumentert.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sofienberg Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet fra dimmer til lysbryter og monterte en lampe over spisebordet i stuen.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El Alliansen AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Baderomsvifte ble byttet på grunn av slitasje (trekk og støy). I samme forbindelse ble kursen gjennomgått og oppgradert av elektriker.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Torshov Elektro AS

10.3.6 **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

Det var tidligere en mindre lekkasje fra soilrør som medførte noe vann på gulvet i vaskekjeller i 1–2 dager. Forholdet ble utbedret av fagfolk. I januar 2025 ble avløpssystemet i oppgangen rehabilitert (rørfornying), slik at rørene har fått ny innvendig overflate. Det har ikke vært problemer etter dette.

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**

Rehabilitering av avløpsrør (rørfornying) i oppgangen. Rørene ble renset og fornyet innvendig med nytt belegg, slik at de fremstår som nye på innsiden.

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 sjenanse 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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 21906852

Egenerklæringsskjema

Name

Bastian Fjeld

Date

2026-04-14

Identification

Bastian Fjeld

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bastian Fjeld	14/04-2026 13:43:25	BankID OIDC High

Resultatrapport

Boligsameiet Bentsegata 10 **Utskriftsdato 17/4-26 - Budsjett 2026 ikke vedtatt, skal behandles på årsmøtet 22/4-26**

01.01.2025 - 31.12.2025

Resultat (2025)						
Regnskapskonto	2 026	2 025			2 024	
	Budsjett forslag-26 til årsmøtet 22/4-26	Periode-25	Budsjett-25	Avvik-25	Periode-24	Endring-24
Driftsresultat						
3201 Andel av lån rørarbeid 2025		1 500 000	1 500 000			1 500 000
Salgsinntekter		**1 500 000**	**1 500 000**			**1 500 000**
3604 Fjernvarme avregning	40 000	8 140	-2 297	10 437		8 140
3606 Husleie	569 634	559 512	559 512		593 174	-33 662
3607 Fjernvarme akonto	159 960	159 960	159 960		256 454	-96 494
3608 TV/Bredbånd	81 900	68 400	68 400		74 100	-5 700
3609 Dugnad	5 400	3 600		3 600	9 000	-5 400
3621 Viderefakturerte kostnader	5 000	10 000		10 000	500	9 500
3690 Periodisert leieinntekt					-65 656	65 656
Annen driftsinntekt	**861 894**	**809 612**	**785 575**	**24 037**	**867 572**	**-57 960**
Driftsinntekter	**861 894**	**2 309 612**	**2 285 575**	**24 037**	**867 572**	**1 442 041**
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	41 000	32 000	41 000	-9 000	32 000	
5331 Honorar vaktmestertjenester	13 500	8 000	10 000	-2 000	10 000	-2 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 685	5 640	7 191	-1 551	11 501	-5 861
Lønnskostnad	**62 185**	**45 640**	**58 191**	**-12 551**	**53 501**	**-7 861**
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	172 000	170 060	180 000	-9 940	154 693	15 367
6340 Lys, varme - Tjenester fra Ista vedr avregning	11 000	10 696		10 696	8 678	2 019
6341 Strøm fellesarealer	19 000	22 156	20 000	2 156	19 007	3 149
6344 Fjernvarme - Celsio	205 000	197 811	190 000	7 811	209 890	-12 079
6346 Celisio fakt des 2023 bokf 2024					40 866	-40 866
6360 Renhold	40 511	39 370	40 000	-630	35 268	4 103

6390 Annen kostnad lokaler	5 000	4 219	10 000	-5 781	10 097	-5 877
6420 Leie datasystemer	15 000	13 492	10 000	3 492	8 310	5 182
6435 Leasing Brannvarslingssystem IKANO	31 789	58 194	45 000	13 194	35 320	22 874
6435 Vedlikehold Brannvarslingssystem IKANO	8 000					
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger		1 191 143	1 247 000	-55 857	166 690	1 024 453
6601 Løpende vedlikehold	36 000	31 875	145 000	-113 125	28 462	3 413
6610 Hage	7 000	2 022		2 022	9 560	-7 538
6705 Honorar regnskap	70 000	72 350	53 000	19 350	42 293	30 057
6790 Annen fremmed tjeneste					5 000	-5 000
6920 Kabel-tv og Bredbånd	81 960	72 264	65 560	6 704	71 586	678
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 290	2 200	2 200		2 130	70
7500 Forsikringspremie	73 944	69 033	60 000	9 033	38 182	30 851
7700 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	3 000	2 812	10 600	-7 788	10 250	-7 438
7740 Øredifferanser	-	-8		-8	-62	54
7770 Bank og kortgebyrer	3 000	2 727	3 500	-773	3 680	-953
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget					942	-942
7831 Endring i avsetning tap på fordringer		16 321		16 321		16 321
Annen driftskostnad	**784 494**	**1 978 739**	**2 081 860**	**-103 121**	**900 840**	**1 077 899**
Driftskostnader	**846 679**	**2 024 379**	**2 140 051**	**-115 672**	**954 341**	**1 070 038**
Driftsresultat	**15 215**	**285 233**	**145 524**	**139 709**	**-86 769**	**372 003**
Finansinntekter og finanskostnader						
8050 Annen renteinntekt	4 500	14 359	4 000	10 359	4 543	9 816
Annen finansinntekt	**4 500**	**14 359**	**4 000**	**10 359**	**4 543**	**9 816**
Finansinntekter	**4 500**	**14 359**	**4 000**	**10 359**	**4 543**	**9 816**
Årsresultat	**19 715**	**299 593**	**149 524**	**150 069**	**-82 226**	**381 819**
Overføringer						
8960 Overføringer annen egenkapital		299 593			-82 226	
Sum overføringer		**299 593**			**-82 226**	

Virksomhetsrapport for perioden mai 2025 – april 2026

1. Styret

Styret har siden årsmøtet i april 2025 bestått av Øyvind Aspen og Maria Sannerud som styremedlemmer og Helle Rosenvinge, styreleder. Styrets honoraer er: Styremedlemmer kr. 8.000 pr år og styreleder kr 25.000 pr år. Satsene ble vedtatt på årsmøtet i 2025.

2. Styremøter

Styret har hatt 4 styremøter i perioden. Alle møter er gjennomført elektronisk

3. Fordeling av arbeidsoppgaver i sameiet

Styret har fordelt vaktmesteroppgavene mellom noen beboere som har sagt seg villige til å ta ansvar for disse oppgavene.

Oppgave	**Ansvarlig**
Oppsyn og drift av sentralvarmeanlegget	Joakim
Oppsyn med brannsikringstiltak og utlån av sikkerhetsliner for barn	Joakim
Oppsyn med at ytterdør fungerer	Joakim
Skifte lyspærer i fellesarealene når det er nødvendig samt bestille lyspærer ved behov	Bastian
Være kontaktperson for trappevask	Maria
Oppsyn med rasfare, iverksette sikringstiltak, evt. kontakte noen som kan fjerne is/snø	Maria og Joakim
Lage nye skilt til ringeklokker og postkasser når nye flytter inn	Maria
Nøkkelbeholdning og regnskap for dette	Maria og forretningsfører
Se til at området rundt søppelkasser, rundt inngangsdør samt inngangspartiet holdes ryddig og ser pent ut	Maria
Jevnlig sjekke bodarealer nede og oppe samt sykkelrom. Si fra hvis rammer for bruk ikke blir fulgt. (Gjenstander	Maria og Bastian

som ikke er i aktiv bruk børe selges/kastes.	
Tilrettelegge for evt. innendørs dugnad ved behov, gjerne i samråd med ansvarlig for vårdugnaden	Maria og Bastian
Dugnad vår , samt lage plan for gressklipping, luking, vanning Føre liste over deltagere på dugnaden	Bastian
Kontakt med Ista vedr. avregning av fjernvarme	Maria

4. Lønn for vaktmesteroppgaver

Styret har i løpet av året vurdert honorarene for vaktmesteroppgavene og konkludert med at disse bør økes. Til nå har satsen vært kr 2.000 Nye årssatser er kr 4.500,- pr person. Honorarene utbetales etterskuddsvis, en gang pr år, i etterkant av årsmøtet og samtidig med at styrehonorarene utbetales.
Totalkostnaden for sameiet blir kr 13.500 + arbeidsgiveravgift kr 1.904,- som gir en brutto kostnad på kr 15.404 mot tidligere kr 6.000,-

5. Avtale med elektriker inngått

Styret har inngått avtale om elektrikertjenester med Sagene Elektro. Avtalen koster ikke sameiet noe, men ved problemer med det elektriske anlegget vil Sagene Elektro rykke ut og utbedre skaden ved behov. Avtalen gir både sameiet og beboerne 10% rabatt.
Vi har tilsvarende avtale med Rørleggerfirmaet Direkte Rørservice. Kontaktinfo. til begge firmaer er satt opp på tavlen i 1. etasje.

6. Utbedringer foretatt gjennom året.

- **Varmekabler på tak og i takrenne**
  I tråd med vedtak på Årsmøtet i 2025 er det gjennomført montering av varmekabler på taket ut mot Bentsebrugata. Overskuddet fra sameiernes innbetaling til rørfornyelsen dekket denne kostnaden.

- **Lamper skifet**
  Det er skiftet lamper på loftet, i oppgangen og i boden ut mot hagen

- **Ødelagt inngangshelle reparert**
  I forbindelse med asfaltarbeider utenfor Bentsegata 10 ble stenen foran inngangsdøren ødelagt. Vi klaget til Oslo kommune og etter et par måneder ble steinen reparert av kommunen.

- **Postkasserekke reparert**
  Spesielt øverste del av postkasserekkene hadde løsnet. Vi fant frem til en leverandør som kunne reparere postkassene og for et lite beløp fikk vi reparert og forbedret hele postkassesystemet.

- **Inngangsdør**
  Inngangsdøren får i perioder med snø og is ganske hard medfart. I mars lot den seg ikke justere og dørpumpen løsnet. Dør og låsleverandøren som vi benytter for systemnøklene kom på befaring og kunne heldigvis reparere døren.

- **Søppelskuret**
  Styret arbeider med å innhente tilbud på oppgradering eller utskiftning av søppelskur. Dette vil vi komme tilbake med mer informasjon om i løpet av året.

7. Forretningsfører Hilde Kløvstad

Hilde har skiftet arbeidsted fra Skagerak Økonomipartner til Accosta regnskap. I den forbindelse ble vi stilt overfor valget om vi ville forbli hos Skagerak økonomipartner eller om vi ville bli med Hilde over til Accosta regnskap. Styret konkluderte med at for oss er relasjonen til Hilde det viktigste. Hun har god kontroll og samarbeidet fungerer svært godt. Vi sa derfor opp avtalen med Skagerak Økonomipartner og fortsetter med Hilde gjennom hennes nye selskap. Overføringen til nytt selskap fant sted 01.01.2026. Overgangen har gått helt smertefritt.

8. Kontaktinformasjon til leietagere

Styret har forsøkt å få oversikt over hvilke leiligheter som er utleid og hvem som beboer den enkelte leilighet. Det er i enkelte tilfeller viktig at vi har direkte kontakt med leieboere. Vi har derfor vært i kontakt med alle som leier ut og bedt om kontaktinformasjon til leietagere, samtidig som vi har minnet om at dette er opplysninger som den enkelte utleier uoppfordret skal oversende til styret/forretningsfører.

9. Husordensreglene

Vi opplever at over tid er det så vidt stor utskiftning av beboere i gården og dermed forsvinner bevisstheten om husordensreglene. Vi besluttet derfor å sende ut Husordensreglene til alle eiere og til leietagere med en spesiell påminnelse om at sko og skohyller ikke skal lagres i oppgangen. Informasjon om dette ble også lagt ut på Face-booksiden.

10. Vedtektene

Styret har gått gjennom vedtektene for å se om det er endringer vi mener bør gjøres og kom til at vi ønsker å gjøre en endring:
Under punkt 3, nest siste avsnitt står det: *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.*
Dette arealet har eier av seksjon 1 (Joakim Haugane Zahl) kjøpt av sameiet og bygget en bod på. Samtidig overlot han en mindre bod til styrets disposisjon.
Vi vil derfor foreslå for årsmøtet 2026 at punkt 3 nestsiste avsnitt strykes

Oslo 9. april 2026

Styret

Maria Sannerud Øyvind Aspen Helle Rosenvinge

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**

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 rørfornying.**

   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.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9664b25e-0b61-4a14-8dfe-afd36ed9087a
visma sign
www.vismasign.com

7. **Forslag fra sameiere/styret**
   a) **Elektronisk tilkobling til møtene**
   - Det vil gjennomføres fysiske årsmøter. For de som av andra 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 går 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 valkomité.

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**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/9664b25e-0b61-4a14-8dfe-afd36ed9087a
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES

This documents contains 2 pages before this page

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

UNDERSKRIFTER

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

SIGNATURER

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

UNDERSKRIFTER

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	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 Motkonto 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 rørfornyelse:

Kostnader påløpt i 2024	175 756
Kostnader påløpt jan-mars 2025 - inkl i budsjett 2025 kto 6600	1 126 523
Sum kostnader rørfornyelse	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 anbud 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 varmeforbruket 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.

Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	Gnr 221, Bnr 40, Snr 6, Leil.nr 000, Boenhet H0302
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. 3 894 pr april-26
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 0 pr 17/4-26
Fellesutgiftene inkluderer:	
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: Avdrag: Driftsutgifter: kr 3 894 - 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	Selskap:
Hvis Ja:	Avtalen løper til:
	Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	**Ingen fellesgjeld/banklån pr 17/4-26**
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	
Vilkår fellesgjeld	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	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	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr.	Fra årsoppgaven 2025: Renteinnt kr 256, Renteutgifter kr 0,-
Andeles renteutgifter kr.	Andel formue kr 36 338, andel gjeld kr 7 453
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?	Ja dyrehold er tillatt. Det kreves ikke noe søknad til styret.
Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI	Nei
Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:	
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	
Er utleie tillatt? JA/NEI	Ja utleie er tillatt. Styret skal informeres om hvem som bor i leiligheten hvis eier ikke bor der selv.
Dersom ja, vilkår for utleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	
Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	
GEBYR	

	Opplysninger kr. 2500 Eierskiftegebyr kr. 2500 Ev. andre gebyr kr. Gebyr fra Ista ifbm ekstra avlesning på strømmåler belastes selger ifbm strømavregingen
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

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 væres 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 hensettes i oppganger eller på loft eller fellesarealer forøvrig. Søppel 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, adkomst 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-panterett 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 unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig 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, besørges 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. Budsjett
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