



Bentsegata 10

— Velkommen til

Bentsegata 10



SAGENE / TORSHOV

Lys 3-roms hjørneleilighet med balkong, utsikt og meget god planløsning. Oppussingsobjekt med stort potensiale.

Prisantydning	4 500 000,-
Fellesgjeld	19 327,-
Omkostninger	114 320,-
Totalpris	4 633 647,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 228,-
BRA-i	50 kvm
Totalt BRA	50 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1952
Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no





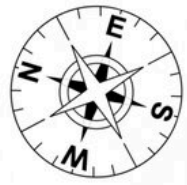


Kort fortalt

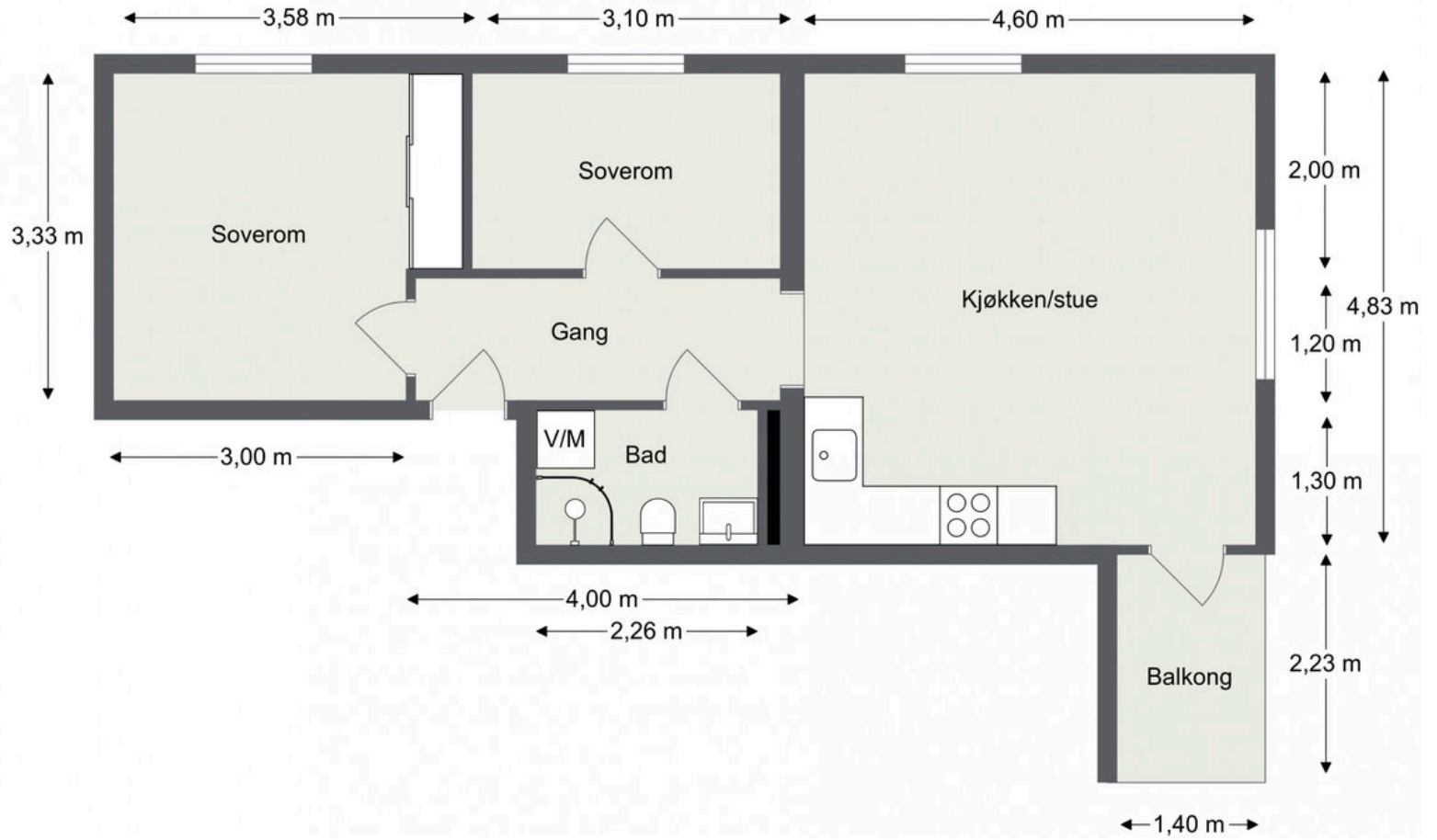
- BENTSEGATA 10
- Presentert av Vilde Nadden
- En lys og meget arealeffektiv 3-roms som ligger høyt i byggets 4. etasje med en herlig balkong. Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt, men har stort potensiale. God planløsning med stue og kjøkken i en åpen og sosial løsning, to soverom og bad. Her bor du tilbaketrukket, men allikevel sentralt med kort gangavstand til kollektivtransport, butikker, spisesteder og treningssentre. Det er nærhet til flere fine parker, samt tursti langs Akerselva.
- God planløsning og lyse rom
- Hjørneleilighet som gir mange vindusflater
- Balkong på 3 m²
- To soverom
- Oppvarming (a- konto) og varmtvann inkl.
- Godt med lagringsplass i loftsbod
- Veldrevet sameie med hyggelig uteområde
- Sentral og attraktiv beliggenhet på Sagene

Arealer og innhold

		Beskrivelse	Leilighet
BRA-i:	50 kvm		4. etasje:
Totalt BRA:	50 kvm		BRA-i: 50 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.
TBA:	3 kvm		Total BRA: 50 kvm. TBA: 3 kvm. Balkong.



Bentsegata 10
5. etasje

























Informasjon

Bentsegata 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

29-0061/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Bentsegata 10, 0465 OSLO

Gnr 221, bnr 40, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Fred Inge Ekre

Kjøpesum og omkostninger

4 500 000,- (Prisantydning)

19 327,- (Andel av fellesgjeld)

4 519 327,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

112 970,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

114 320,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

127 020,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 633 647,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 646 347,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1952

Etasje

4

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 50 kvm

Totalt BRA: 50 kvm

TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Leilighet

4. etasje:

BRA-i: 50 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.

Total BRA: 50 kvm.

TBA: 3 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten består av gang, to soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og bad.

Utgang fra stuen til en herlig balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod.

Standard

ENTRÉ

Stor og romslig entré. Lysmalte flater og eikeparkett på gulv.

STUE

Lys og arealeffektiv stue med store vindusflater og utgang til balkong. Eikeparkett på gulv og lyse veggflater. Praktisk og sosialt med åpen løsning mot kjøkkenet.

Hjørnestue med store vindusflater på to sider, samt balkongdør på den tredje siden.

BALKONG

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 100 cm og tilfredsstillende dagens krav til rekkvershøyder.

Balkongen består av et utragende betongdekke som er påført en epoxy-maling eller tilsvarende. Internt sluk, samt

avrenning mot en langsgående spalte mellom rekkverket og betongdekket.

Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til plassering og eksponering mot vær.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.

Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Ventilator med ukjent utkast, kullfilter må forventes.

Avstanden mellom platetoppen og ventilatoren ble målt til mer enn minimumskravet på 65 cm. Integrert komfyr og platetopp med gassbluss, samt frittstående kjøleskap. Ikke opplegg for oppvaskmaskin. Waterguard er ikke montert. Kjøkkenet har eldre/ukjent alder og oppussing må påregnes.

TO SOVEROM

To romslig soverom med god plass til dobbeltseng og godt med garderobeskap. Eikeparkett på gulv og lyse veggflater.

BAD

Flislagt bad med dusjkabinett, servant, downlights i tak og opplegg for vaskemaskin. Bad med ukjent alder. Det forekommer generelt høy slitasje på overflatene og innredningen. Sprekker i flere flis og fuger ble observert, samt krakeleringer i servanten og fuktskader på øvrig innredning. Svertesopp i fugene forekommer.

Naturlig avtrekk, uten tilstrekkelig avtrekk ved papirtest. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbledet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig. Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se egenerklæringen vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:

- Boligblokk over 6 etasjer + kjeller og loft.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong og mur.
- Etasjeskillere av betong.
- Fasaden er forblendet med teglstein.

- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.

- Vinduer med 2-lags glass fra 2007.

- Balkongdør med 2-lags glass fra 2007.

- Inngangsdør med B-30/35db brann- og lydklassifisering.

Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befæringsdatoen. Dørhåndtaket til balkongdøren er feilmontert og dette vanskeliggjør åpning. Håndtaket må monteres og flyttes 90 grader.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med et generelt moderniseringsbehov og overflatene har slitasje/elde. Parketten har stedvise hakk/merker og overfladisk slitasje. Badet har ukjent alder, men må forventes å ha tilnærmet originale bygningsdeler.

Rehabilitering av våtrommet anbefales. Kjøkkenet har generell slitasje og sprekker i fuger og flis på benkeplaten. Gasstanken til platetoppen er fritt plassert på balkongen og ikke tildekket mot direkte sollys eller vær/vind. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:

Takhøyde, målt i stuen: 2,61 m.

Port-telefon.

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.

- Radiatorene må forventes å ha høy alder, muligens originale fra byggeåret.

Røykvarsler er montert.

Brannslukningsapparat må utplasseres.

Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

Felles varmtvann.

Automatiske sikringer.

Stoppekraner er montert på badet.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt tapet. Flislagte vegger på badet.

Tak: Malte slette overflater.

Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

EL-ANLEGG

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på det elektriske anlegget og historikken for utskiftning, kontroll og vedlikehold er dermed ukjent.

Automatiske sikringer med 40 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Løs stikkontakt ble observert.

VENTILASJON

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift og med en ventil på badet.

Avtreksventilen og ventilen i ytterveggen på soverommet(tidligere kjøkken) er malt igjen. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at det er tilstrekkelig med tilluft.

Det ble ikke påvist et avtrekk på badet ved papirtest. Dette medfører at den fuktige luften på badet ikke vil ventileres tilstrekkelig ut av rommet.

VVS

Vanntilførselen i boligen består av kobberrør. Stoppekraner er montert på badet, da under servanten og bak dusjen.

Stoppekranene under servanten ble testet og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene i boligen består av støpejernsrør og må forventes å være originale. Det

er ukjent om det har blitt utført en

rehabilitering av rørene og det må forventes at dette behovet kan oppstå da rørene har høy alder.

Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

-Bad: Overflate vegger og himling: Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig. Sprekker i fliser og fuger, samt krakeleringer i servanten og høy slitasje på øvrig innredning. Svertesopp i fugene forekommer. Rehabilitering av badet må påregnes.

- Bad: Overflate gulv: Baderomsgulvet har generelt høy slitasje på overflaten. Sprekker i fuger og en manglende flis under servantskapet.

-Kjøkken: Høy slitasje på benkeplaten med sprekker i flis og fuger, samt svertesopp i bakkant av kjøkkenvasken. Øvrig innredning med hakk/merker i overflatene og generelt slitasje/elde. Kjøkkeninnredningen må forventes å ha passert forventet levetid og utskiftninger må forventes.

- Andre rom: Stedvis dype hakk og merker forekommer i parketten, samt overfladisk slitasje i behandlingen av parketten. Innvendige dører må forventes å være originale og med tilhørende slitasje på overflatene. Originale plassbygde garderobeskap. Modernisering av overflatene må påregnes.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet og kjøkkenet. Stoppekranen bak dusjen ble ikke testet pga manglende adkomst, bedre adkomst anbefales i tilfelle en lekkasje.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. Det ble ikke påvist trekk i ventilen på badet ved papirtest.

Ventilene på soverommet(tidligere kjøkken) og hovedsoverommet er malt igjen. For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Sluket har høy alder og det ble ikke observert en membran i sluket eller rundt vann-og avløpsrørene til kjøkkenet.

Rehabilitering av våtrommet i sin helhet anbefales og må påregnes. Høy risiko for lekkasjer ved ønske om videre bruk av badet. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

Se hele tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:

- Skap som står på visning.
- Hvitevarer på kjøkken (selger vet ikke hvor de fungerer)

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Selger har ikke sendt inn energiattest.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer. Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har aldri bebodd eiendommen og har derfor ingen kunnskap om strømkostnader. Interessenter må derfor undersøke dette nærmere selv. Men i og med at varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene burde de ikke være så høye.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 228,- pr. mnd.

Inkluderer: Oppvarming, varmtvann, kabel-tv/bredbånd, trappevask, vaktmestertjeneste, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 202 461,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 809 844,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

I følge forretningsfører er TV/internett inkludert i fellestkostnadene. Internett leverandøren er Global connect.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bentsegata 10, orgnr. 980 231 194

Om sameiet

Bentsegata 10 består av 15 eierseksjoner.

Sameiet deles en flott og stor hage med Bentsegata 8 og som kan benyttes av gårdens beboere.

Forretningsfører opplyser at referat fra årsmøtet er foreløpig ikke utstedt.

Innkalling til årsmøte 2023 ligger vedlagt salgsoppgaven.

Måling av varmemålere:

Det er etablert varmemålere på hver radiator. Da blir strøm-delen i husleien en a-konto beregning. Når vintersesongen er over (mai-juni) blir det avregning der noen får penger tilbake, mens andre må etterbetale.

Eierskifte av seksjonen eller bortleie for lengre tid, mer enn 6 måneder, skal meldes til sameiets styre ved forretningsfører.

Informasjon fra styreleder mars 2025:

Det er ingen planer om å øke fellesutgifter. Vi har akkurat renoverert alle rørene i bygget, der beboere har betalt inn et ekstraordinært innskudd. Bygget slik det står

har ingen særlige behov for noe ytterligere renovering eller oppussing (så vidt jeg vet). Vi har de siste årene pusset opp og oppgradert gavelvegg, fjernvarme, verandaer, malt oppgang samt satt opp nye boder og nå fikset rørene. Hvis jeg ikke husker helt feil mener jeg taket ble fikset rett før jeg flyttet inn i 2011. Så ingen stor planer for ytterligere oppussing fremover.

Forretningsfører

Skagerak Økonomipartner AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Eierskifte må meldes til styret ved forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 19 327,- pr. 31.12.2024

Sameiet har ikke lån.

Det er ikke oppgitt at sameiet har sikringsordning.

Fellesformue

Kr 32 772,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2022 ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter ligger vedlagt salgoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hvert år i mai belastes alle eiere med dugnadsgebyr på kr. 600,-. De som deltar på dugnaden får godtgjørelse på kr. 600,-.

Dyrehold

Forsvarlig dyrehold er tillatt.

Tomt

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et sentralt og attraktivt bymiljø på Sagene i Oslo, rett ved Sagene Kirke og Bjølsenparken. Like i nærheten ligger en rekke koselige kafeer, spisesteder og kjøpesenter. Bydelen byr på grønne, åpne parker, flotte turområder og arkitektur i nordisk nybarokk. Leiligheten ligger sentralt plassert med solrike parker i alle himmelretninger. Her bor du i nærheten av Bjølsenparken, Myraløkka og ikke minst Gråbeinsletta en koselig park på ca. 7 mål som under krigen blant annet ble brukt som felles potetdyrking. I dag er det en solrik, grønn lunge med lekestativer, statue, dam og sittebenker.

Fra øvre del av Myraløkka, ved Arendalsgata, er det fin utsikt langs elva mot sentrum, fjorden og Ekebergåsen, og de store åpne gresslettene i hellingen er mye brukt til aking om vinteren, og turgåing og opphold om sommeren. Like ved ligger

også Akerselva, hvor man kan gå langs elven til Maridalsvannet og Nordmarka via Nydalen, eller følge elven ned til sentrum. Bjølsenparken er kjent for en vakker lindeallé som opprinnelig ledet opp til gamle Bjølsen gård, som ble revet på 1970-tallet. Syd i Bjølsenparken finner man en høyde med utsikt over hele parken, og en sydvendt bakke som er populær å sole seg i, og i samme område finner man også en musikkpaviljong som brukes til konserter.

Sagene byr på alt man måtte ønske seg av kafeer, kaffebarer, restauranter og barer. Rett utenfor døren finner du blant annet Hamburgerbar, bokhandel, døgnåpen Jokerbutikk og Sagene Torg med frukt, grønt og internasjonale varer. I nærområdet finnes det også kafeer og restauranter som Kaffebrønneriet, Sagene Lunsjbar, Helt rått (sushi) m.m. I tillegg er det skjønnhetssalonger, frisør, treningssenter og små, hyggelige butikker med både mote, interiør og blomster. Det er også kort vei til Storo Storsenter.

Sagene har et godt kollektivtilbud via buss og trikk. Nærmeste bussholdeplass er Advokat- Dehlis plass som ligger ca. 130 meter fra eiendommen. Med bil fra Sagene tar det ca. 4 min til Majorstuen, 4 min til Storo, 6 min til Nydalen, 8 min til Oslo S og 33 min til Oslo Lufthavn.

For kulturelle innslag tar det ca. 7 min å gå til Soria Moria, og for filmopplevelser anbefales en tur til Odeon IMAX som ligger like ved Storo Storsenter. Utover dette kan Torshovteateret tilby forestillinger i intime og lune omgivelser. Teateret er underlagt Nationalteatret, og har en kreativ atmosfære med spennende og annerledes oppsetninger. Det er kort vei til Sagene samfunnshus som tilbyr mange aktiviteter for barn og voksne, som blant annet musikk, dans, kurs og yogaskole. Av treningstilbud finner du bl.a. Sats, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov. Her har man tilgang til treningssenteret, Oslo Squash og Klatreverket. Det er kort vei til Voldsløkka med friområde bestående av

kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 19590[dato] for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest for Fasadeendring - nye balkongrekkverk og ny dør i fasade på eiendommen datert 2014.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Eiendommen er regulert til bolig iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:

Bentsegata 10 - Bruksendring av underetasje til bolig - Saksnummer: 202004425 - Byggesak
Mottatt sak: 11.03.2020, Status: Tillatelse gitt

Treschows gate 16 - Oppføring av ungdomsskole - Bentsebrua skole - Saksnummer: 202102425 - Byggesak

Treschows gate - Oppgradering av gate og etablering av tursti langs Akerselva - Saksnummer: 202216216 - Byggesak

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/221/40/11:

21.08.1923 - Dokumentnr: 993618 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1952 - Dokumentnr: 302853 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1984 - Dokumentnr: 50758 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25,000
MED PRIORITET ETTER 90 % LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.1984 - Dokumentnr: 50758 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 63/970
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 15 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette

gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktes hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på

meglens klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

anonymisert form.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglere vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 193,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Rabatt vederlag/provisjon-3 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/øvertagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 070,-

Samlet skal selger betale kr. 119 553,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. mai 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 93855940

Meglerforetaket

Nordvik Torshov

Vogts gate 47

0477 OSLO

Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000



Vedlegg

Bentsegata 10

Bentsegata 10

Nabolaget Sagene - vurdert av 180 lokalbøtere

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Bjølens skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	3 min ⚡ 0,2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	8 min ⚡ 0,6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min ⚡ 0,9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	3 min ⚡ 0,2 km
Voldsjøkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	14 min ⚡ 1,1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min ⚡ 1,5 km
Nydalen videregående skole 940 elever	21 min ⚡ 1,6 km

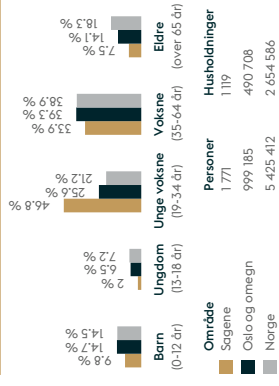
Offentlig transport

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	1 min ⚡ 0,1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	7 min ⚡ 0,5 km
Nydalen Linje 4, 5	19 min ⚡ 1,4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	24 min ⚡ 1,9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚆 3,3 km

Barnehager

Den Tysk-Norske Barnehagen i O... 98 barn	4 min ⚡ 0,3 km
Bjølensparken barnehage (1-5 å... 43 barn	4 min ⚡ 0,4 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å... 65 barn	5 min ⚡ 0,4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Myraløkka	3 min ⚡
Bjølens skole	5 min ⚡
SATS Sagene	7 min ⚡
Myrens Sportscenter	7 min ⚡

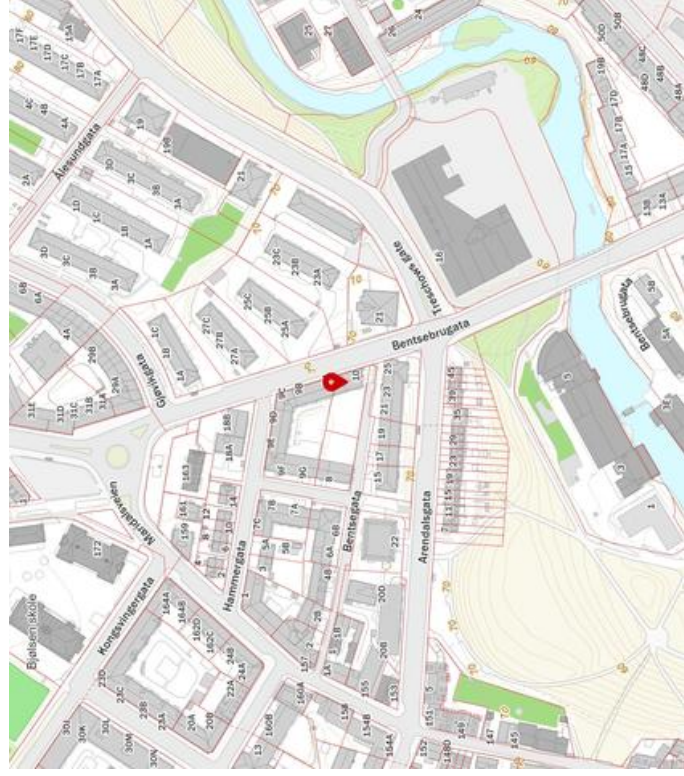
«Sentralt og stille.»

— Sitert fra en lokalbøttert

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profillen. Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Bentsegata 10
0465 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Ole Herman Krefting

Dato: 07/05/2025

Hamangskogen 19

Sandvika 1338

93462623

takst@bvtm.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmansens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmans analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmans erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmans skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/brukslitasje. * Straktiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonsvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:221, Bnr: 40
Hjemmelshaver:	Lars Erik Solliev
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1952
Tomt:	796 m ²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Fred Ekre
Befaringsdato:	07.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Delvis skjermet bakgård med generell beplantning og sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 6 etasjer + kjeller og loft. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Fasaden er forblendet med teglstein. Vinduer med 2-lags glass. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein.

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med et generelt moderniseringsbehov og overflatene har slitasje/elde. Parketten har stedvis hakk/merker og overfladisk slitasje.
Badet har ukjent alder, men må forventes å ha tilnærmet originale bygningsdeler. Rehabilitering av våtrommet anbefales.
Kjøkkenet har generell slitasje og sprekker i fuger og flis på benkeplaten. Gasstanken til platetoppen er fritt plassert på balkongen og ikke tildekket mot direkte sollys eller vær/vind.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:

Takhøyde, målt i stuen: 2,61 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
- Radiatorene må forventes å ha høy alder, muligens originale fra byggeåret.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat må utplasseres.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer.
Stoppelkraner er montert på badet.

DOKUMENTKONTROLL:

www.oslo.kommune.no
www.eiendomverdi.no
Informasjon fra ansvarlig megler/oppdragsgiver.

BESKRIVELSE AV INNVEIDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malt tapet. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det ble ikke informert om at det har blitt utført vesentlige endringer i boligen etter byggeåret.

FELLESKOSTNADER:

Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Ekstert bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
5.etasje	50	0	0	3	50	0
SUM BYGNING	50	0	0	3	50	0
SUM BRA	50					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.

BRA-e:

Ingen BRA-e tilhørende leiligheten.

MERKNADER OM AREAL:

Aralet er målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befæringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod/loftbod ble ikke besiktiget da det ikke var tilgang til disse og på befæringsdatoen var det ukjent hvilken(e) boders som tilhører boligen.

Balkong: 3,28 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var på befæringsdatoen ubebodd og ikke møblert. Leiligheten selges som et dødsbo og oppdragsgiver har derfor ingen informasjon om boligen, kjente feil og mangler etc.

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:

- Stue/kjøkken: 10 mm internt.
 - Gang: 11 mm internt.
 - Soverom: 7 mm internt.
- Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble punktvis utført.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkeloppdrag.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

07/05/2025



Ole Herman Krefting

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med ukjent alder.

Flislagte vegger og slett himling.

Det forekommer generelt høy slitasje på overflatene og innredningen. Sprekker i flere flis og fuger ble observert, samt krakeleringer i servanten og fuktskader på øvrig innredning.

Svertesopp i fugene forekommer.

Naturlig avtrekk, uten tilstrekkelig avtrekk ved papirstet. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbildet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt baderomsgulv uten kjent oppvarming. Ingen synlig termostat eller annen kontroll for styring av varme i gulvet.

Flislagt gulv med generelt høy slitasje. En eldre slukrist er synlig under dagens slukrist og dette tyder på at det er lagt flis-på-flis.

En flis mangler under servantskapet og sprekker i fuger forekommer.

Fallforholdet på gulvet er kraftig og leder vann i retning av sluket ved toalettet. Området under dusjkabinettet ble ikke besiktiget.

Merknader:**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy. Se under.

Sluket er eldre og det må forventes at sluket kan være originalt.

Det ble ikke observert en membran i sluket og det må forventes at en membran er fraværende på gulvet.

Gjennomføringen til vann-og avløp til kjøkkenet er ikke tettet med en mansjett og det er ikke en synlig membran på veggen rundt hullet hvor rørene kommer ut.

Manglende membranoppkant rundt avløpsrøret til toalettet.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger består av mur. Fuktsøk avga ingen unormale fuktverdier på befæringsdatoen.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjelder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.
 Flislagte benkeplater med sprekker i flis og smuldrende sementfuger. Profilerte fronter og flislagt backsplash.
 Svertesopp forekommer i fugene bak kjøkkenvasken.
 Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberør. Ventilator med ukjent utkast, kullfilter må forventes.
 Avstanden mellom platetoppen og ventilatoren ble målt til mer enn minimumskravet på 65 cm. Integreert komfyr og platetopp med gassbluss, samt frittstående kjøleskap. Ikke opplagg for oppvaskmaskin. Waterguard er ikke montert.

Merknader: Gasstanken til platetoppen er fritt plassert ute på balkongen.

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med en del bruksslitasje og det må påregnes en modernisering av overflaten.
 Stedvis dype hakk og merker forekommer i parketten, samt overfladisk slitasje i behandlingen av parketten. Innvendige dører må forventes å være originale og med tilhørende slitasje på overflaten.
 Originale plassbygde garderobeskap.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
 Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2007.
 Balkongdør med 2-lags glass fra 2007. Inngangsdør med B-30/35db brann- og lydklassifisering.
 Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befæringsdatoen.
 Dørhåndtaket til balkongdøren er feilmontert og dette vanskeligjør åpning. Håndtaket må monteres og flyttes 90 grader.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
 Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.
 Utvendig maling fremstår som tørr og stedvis begynt å flasse av. Vedlikehold av utvendige karmen anbefales.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflaten.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 100 cm og tilfredsstillende dagens krav til rekkvershøyder.
 Balkongen består av et utragende betongdekk som er påført en epoxy-maling eller tilsvarende. Internt sluk, samt avrenning mot en langsgående spalte mellom rekkverket og betongdekket.
 Generelt normal slitasje på overflatene med hensyn til plassering og eksponering mot vær.

Merknader:

9/12

EIERSKIFTERAPPORT™

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vanntilførselen i boligen består av kobberør. Stoppekraner er montert på badet, da under servanten og bak dusjen.
 Stoppekranene under servanten ble testet og disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene i boligen består av støpejernsrør og må forventes å være originale. Det er ukjent om det har blitt utført en rehabilitering av rørene og det må forventes at dette behovet kan oppstå da rørene har høy alder.
 Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befæringsdatoen.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann i bygget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig oppdrift og med en ventil på badet. Avtrekksventilen og ventilen i ytterveggen på soverommet (tidligere kjøkken) er malt igjen. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og disse må stå i en åpen stilling slik at det er tilstrekkelig med tilluft.

Det ble ikke påvist et avtrekk på badet ved papirstest. Dette medfører at den fuktige luften på badet ikke vil ventileres tilstrekkelig ut av rommet.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.
 I følge eier/opplagsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/opplagsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på det elektriske anlegget og historikken for utskifting, kontroll og vedlikehold er dermed ukjent.
 Automatiske sikringer med 40 amp hovedkurs. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.
 Løs stikkontakt ble observert.

Omstr.no

10/12

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Anlegget er udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.

En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av boligen. Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen og tidligere kjøkken er omgjort til et soverom.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider i boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at luftespalten er tilstrekkelig.

Sprekker i fliser og fuger, samt krakeleringer i servanten og høy slitasje på øvrig innredning.

Svertesopp i fugene forekommer.

Rehabilitering av badet må påregnes.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Baderomsgulvet har generell høy slitasje på overflaten. Sprekker i fuger og en manglende flis under servantskapet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Høy slitasje på benkeplaten med sprekker i flis og fuger, samt svertesopp i bakkant av kjøkkenvasken. Øvrig innredning med hakk/merker i overflatene og generelt slitasje/elde.

Kjøkkeninnredningen må forventes å ha passert forventet levetid og utskiftninger må forventes.

3.1 Andre rom

Stedvis dype hakk og merker forekommer i parketten, samt overfladisk slitasje i behandlingen av parketten.

Innvendige dører må forventes å være originale og med tilhørende slitasje på overflatene.

Originale plassbygde garderobeskap.

Modernisering av overflatene må påregnes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet og kjøkkenet.

Stoppekranen bak dusjen ble ikke testet pga manglende adkomst, bedre adkomst anbefales i tilfelle en lekkasje.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.

Det ble ikke påvist trekk i ventilen på badet ved papirtest.

Ventilene på soverommet (tidligere kjøkken) og hovedsoverommet er malt igjen.

For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboen som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluket har høy alder og det ble ikke observert en membran i sluket eller rundt vann- og avløpsrørene til kjøkkenet.

Rehabilitering av våtrommet i sin helhet anbefales og må påregnes.

Høy risiko for lekkasjer ved ønske om videre bruk av badet.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF


Skagerak Økonomipartner AS

 Tassebekkveien 354
 3160 Stokke

 Vår ref: 29-0061/25
 Oslo, 22.02.2025

Megleropplysninger på Bentsegata 10 - gnr. 221, bnr. 40, snr. 11 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Lars Erik Sollien		

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

Navn på			
Styreleder	Navn Joakim Haugana Zahl	Tlf. 414 24 239	E-post. joakim-haugane@hotmail.com
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. 221	Bnr. 40	Snr. 11
	Kommune 0301 Oslo		
Sameiets org.nr:	980 231 194		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringselskap og polisnr. Frende Skadeforsikring AS avtale nr 945589		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringselskap og polisnr. Frende avtale 945589 inkl uderer skade pga råtesopp



Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold			
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Usikker - må avklares med styreleder	
Fremleie/godkjenning			
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Må godkj av styret
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? joakim-haugane@hotmail.com	
Lån, andel fellesgjeld og formue			
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats: Avdrag: Bet. f.o.m.
1			
2			
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 19 327 andel av likningsmessig gjeld pr 31/12-24		
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?
		Kr 504 585 pr 31/12-24	Kr 32 772 pr 31/12-24
Fellesutgifter og andre kostnader			
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4228	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, restanse kr			
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: Fjernvarme, TV/Bredbånd		
1. i mnd			
Avregnes fellesutg.?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato



nordvikbolig.no

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:	295	Seksjonens renteutgifter kr:	0
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			
Andel av oppgradering vann/avløp i huset våren 2025 kr 101 138 står ubetalt pr 26/2-25			

For Skagerak Økonomipartner AS

26/2-25

Sted, dato

Hilde Kløvstad

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post v.nadden@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen


Vilde Nadden
Eiendomsmegler / Partner

Nordvik Torshov
Vogts gate 47, 0477 Oslo

Telefon: +47 938 55 940
v.nadden@nordvikbolig.no

NORDVIK

Nordvik Torshov
Org.nr: 927685000
Vogts gate 47
0477 Oslo



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din

bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

<https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov>

23 24 00 00



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**r medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Bentsegata 10 0465 OSLO

Betegnelse: Gnr 221, bnr 40, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

