

# Tilstandsrapport

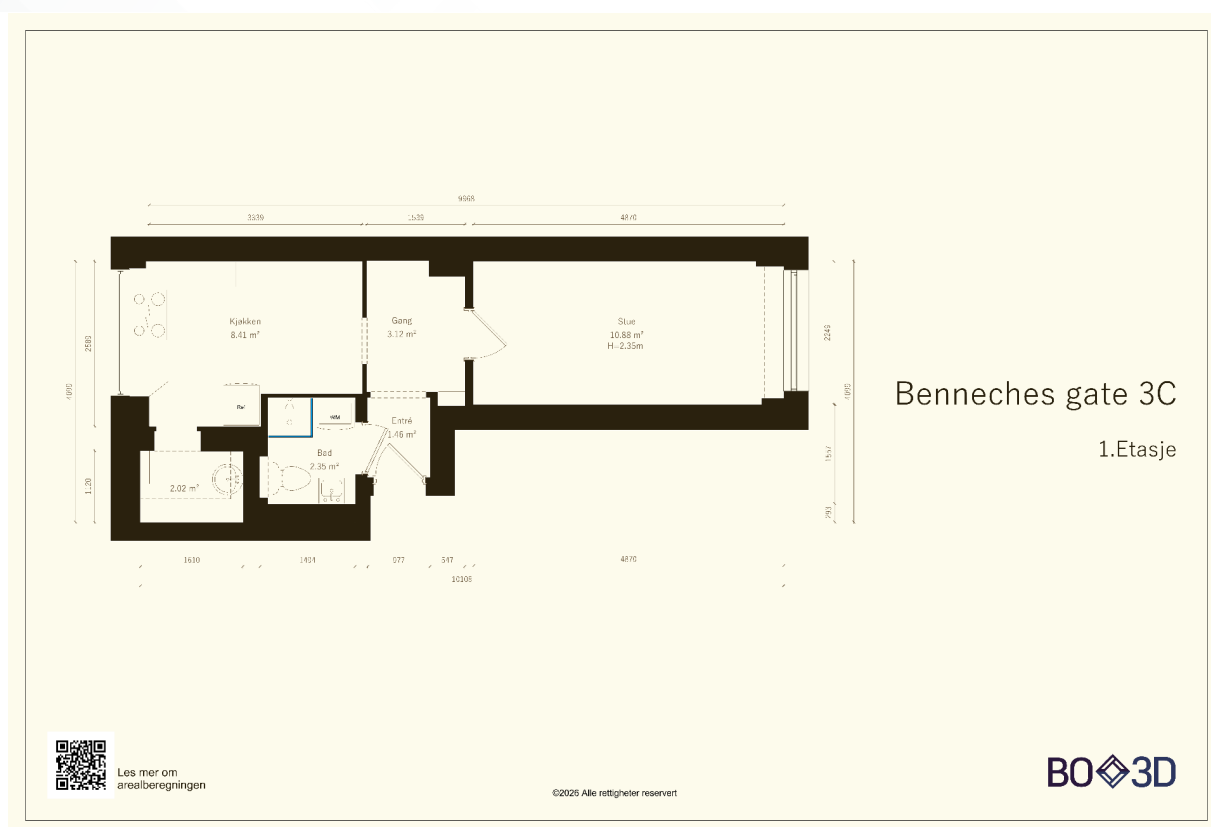


📍 Benneches gate 3 C, 0169 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 217, bnr. 48, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m<sup>2</sup> BRA-i: 30 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.09.2026

Rapportdato: 21.09.2026

Oppdragsnr.: 20463-2631

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: DN9664

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Truls Herman Tofteng



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

Medlem av



### Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng



Truls Herman Tofteng  
Uavhengig Takstingeniør  
post@oslotakstogeiendom.no  
454 46 080



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Benneches gate 3 C. Sentralt beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud.

Bygning: 1901

Bygningen er oppført med grunnmur av mur/natursteinskonstruksjon. Ytterveggene er oppført i mur med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekketype. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett og har adkomst via offentlig vei. Innvendig er det trapper mellom etasjene, etasjeskiller av bjelkelagskonstruksjon samt innvendige vegger oppført i teglstein og/eller treverk.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er compatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Leilighet

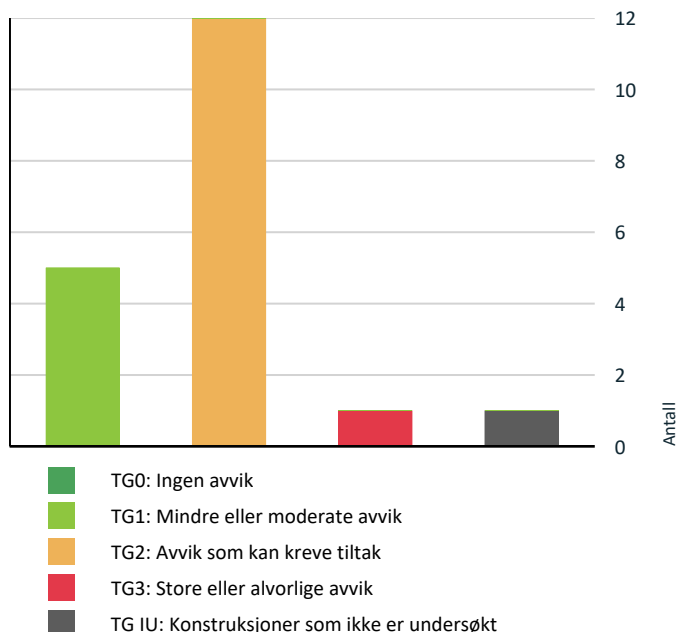
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:  
Kott med tidligere tilgang fra fellesareal er innlemmet i leilighet.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

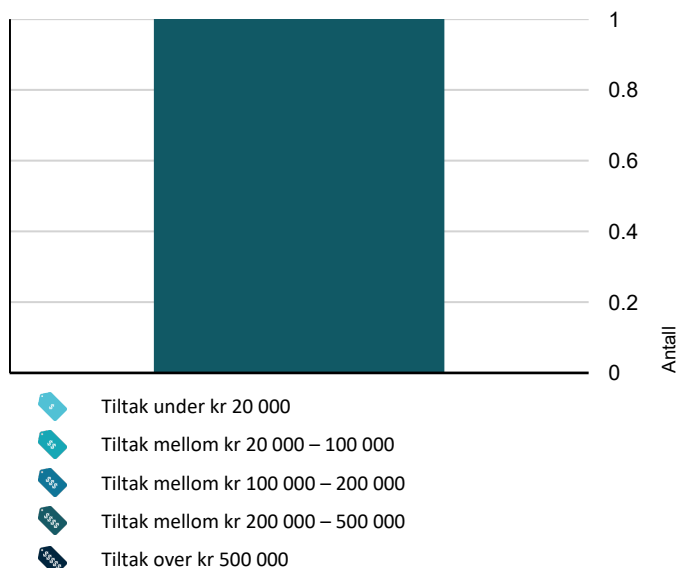
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Inngangsdør

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

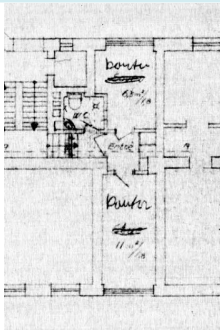
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

# Sammendrag av boligens tilstand

-  Avvik: Døren innehar ikke brann og lydmotstand. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på downlights.
-  Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
-  Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
-  Det er registrert kabelføringer i våtsone på bad.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1901

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Bolig

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2014.  
Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2013.

### TG 2 Inngangsdør

#### Beskrivelse

Inngangsdør i treverk.  
Inngangsdøren er ikke merket med brann og lydmotstand.

#### Vurdering av avvik:

- Døren har punktvis skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.
- Avvik: Døren innehar ikke brann og lydmotstand.

#### Konsekvens/tiltak

- Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.
- Det bør innhentes dokumentasjon på brann- og lydmotstand for inngangsdøren. Dersom døren ikke oppfyller gjeldende krav, kan det bli pålagt at den skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brann- og lydisolering. Manglende motstand kan medføre økt risiko for spredning av brann og redusert bokomfort grunnet støy.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulv med parkett og belegg.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

#### Vurdering av avvik:

- Parkett med hakk, riper og glipper mellom gulvbord.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Overflater med påviste avvik fungerer i dag. Utbedring kan vurderes dersom ønskelig.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

### Beskrivelse

Vegger med malt tapet og malt mur.  
Himling med malt overflate.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Etasjeskille i treverk:

Målinger er utført i kjøkken og entré. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.



## Radon

### Vurdering av avvik:

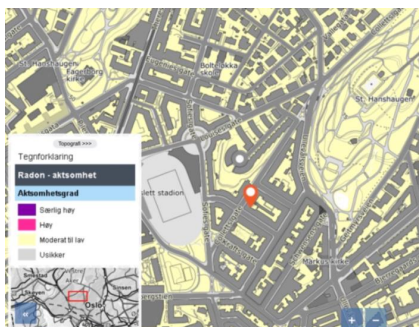
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Endommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører med malte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert skjevheter i baderomsdør.

## Konsekvens/tiltak

- Dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødige slitasje på dørblad, karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå skader som krever mer omfattende utbedringer.

## Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Beskrivelse

Se eiers beskrivelse i egenerklæringsskjema ang skadedyr i fellesareal.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra: Ukjent.  
Dokumentasjon: Ukjent.  
Arbeid utført av: Ukjent.

Tidligere tilstandsrapport har lagt til grunn at badet er oppført etter forskriftskrav før 1997. Ut i fra synlige materialer, utførelse og manglende dokumentasjon er dette også lagt til grunn i denne rapporten.

Vær oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon, og at byggeår for badet derfor ikke kan bekreftes.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er registrert svertesopp og missfarging i fuger/silikonfuger.
- Det er stedwise skruehull i fliser.
- Det er registrert avflassing i takflate.

## Konsekvens/tiltak

- Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
- Svertesopp i silikonfuger skyldes fuktpåvirkning og utilstrekkelig ventilasjon. Dette har hovedsakelig estetisk betydning, men kan på sikt svekke fugens tettingsevne. Fuger bør rengjøres eller skiftes ut, og ventilasjonen i rommet bør kontrolleres for å redusere fuktbelastningen.

# Tilstandsrapport

- Skruerhull i fliser bør tettes eller flisene bør byttes ut for å hindre fuktinntrengning og videre skade på underliggende konstruksjon. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.
- Avflassing i takflaten bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflaten og redusere risikoen for fuktskader eller soppdannelse.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
- Det er registrert at silikon slipper fra overflater.
- Det er registrert hakk i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Montering av dusjkabinett frem til oppussing anbefales.
- Silikonfugen bør skiftes ut for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da løs eller manglende silikon kan føre til fuktskader og soppdannelse.
- Det er registrert kosmetiske skader i form av hakk i fliser. Tiltak er ikke nødvendig da dette ikke har noen praktisk betydning eller medfører risiko for skade på underliggende konstruksjon.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

#### Beskrivelse

Tettesjikt vegger: Ukjent, kan ikke konstateres.

Tettesjikt gulv: Ukjent, kan ikke konstateres.

Eldre støpejernssluk.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flis ved dørterskelen er 13 mm.

Oppussing av badet må påregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)
- Det er registrert rust i sluk.
- Det er ikke montert mansjetter rundt gjennomføringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.
- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Manglende høydeforskjell kan føre til økt risiko for vannlekkasjer ut av våtrommet og skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Det bør gjennomføres kontroll og eventuell utskifting av sluket for å hindre lekkasjer og videre korrosjon. Konsekvensen av rust i sluk er økt risiko for lekkasje og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

- Det bør monteres mansjetter rundt alle rørgjennomføringer for å sikre tett overgang og redusere risikoen for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Manglende mansjetter øker faren for fuktskader og følgeskader på bygget.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



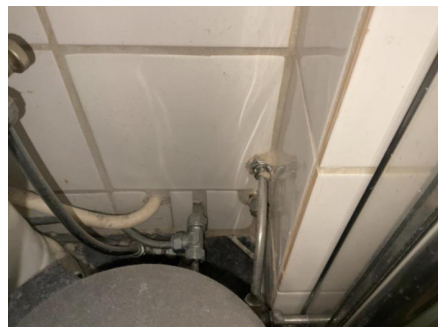
Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)



Sluk



Gjennomføringer

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekksventil .

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Det er påvist svakt trekk fra ventil ved papirtest.
- Det er registrert ulyd fra ventil.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende spalte under dørbladet reduserer lufttilførselen til badet og kan gi utilstrekkelig ventilasjon. Dette kan føre til høy luftfuktighet, kondens og risiko for mugg- og soppdannelse. Spaltehøyden bør økes i tråd med anbefalingene fra SINTEF Byggforsk (ca. 10 mm) for å sikre tilfredsstillende luftutveksling og fuktsikkerhet.
- Avtrekksløsningen bør undersøkes nærmere, og tiltak for å bedre trekk fra ventilen må utføres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for dårlig innelima og fuktskader.

# Tilstandsrapport

- Ulyd fra ventil bør utbedres, for eksempel ved service eller utskifting av vifte, for å unngå redusert funksjon, økt slitasje og mulig forverring av inneklimaet.

## 1 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner (murvegger).

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og finér benkeplate.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Hentet fra tidligere prospekt:

Hoveddel av kjøkkenet er fra 2022. Kjøkken ved oppvaskmaskin er ikke oppgradert på samme måte.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Føler for vannvakt er ikke plassert under vanninstallasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Føler for vannvakt bør plasseres under vanninstallasjoner for å sikre tidlig varsling ved eventuell lekkasje, og dermed redusere risikoen for vannskader.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kullfilterventilator nedfelt i platetopp.  
Tilluftsløsning gjennom spalteventil på vindu.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger bestående av kobberør, plastrør og utenpåliggende forkrommede rør.

Intern stoppeventil plassert på kjøkken, stoppeventil er ikke testet ved befaringsgrunnet alder med fare for skader.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

#### Vurdering av avvik:

- Vannledninger er eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert ufagmessig utførelse av koblinger til varmtvannsbereider.

#### Konsekvens/tiltak

- Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er registrert ufagmessig utførelse av koblinger til varmtvannsbereider. Dette medfører økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på anlegget. Det anbefales at koblingene kontrolleres og eventuelt utbedres av kvalifisert rørlegger for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Soilrør i støpejern.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

#### Vurdering av avvik:

- Eldre støpejernsrør og plastrør har usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leilighetens tillufts løsning gjennom spalteventiler på vinduer.

# Tilstandsrapport

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.  
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

## Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Varmtvannstank på ca 70 liter fra 1996 plassert på kjøkken.

Direkte tilkobling av el: Nei  
Lekkasjesikring: Ja

Vurdering av strømtilkobling er gjort ut i fra dagens regler.  
Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannstank har rustskader, åpen isolasjon etc..

### Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.
- Varmtvannstanken har rustskader og åpen isolasjon, noe som kan føre til lekkasje og redusert energieffektivitet. Det anbefales å vurdere reparasjon eller utskifting av tanken for å unngå vannskader og unødvendig varmetap.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer.

Spørsmål til eier:  
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?  
Ja, fungerende varmekabler på bad.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befarings av takstingeniøren.

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: Usikker. Tiligere salgsoppgave skriver "Det elektriske anlegget er av eldre dato"

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei

Det foreligger avsluttet tilsynssak. På tross av dette er dette er sjekkpunkter gjennomgått.  
Saksnummer: 5444859  
Dokumentdato: 10.02.2025  
Kontrolldato: 10.02.2025

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på downlights.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er registrert kabelføringer i våtsone på bad.

## Konsekvens/tiltak

- Tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på downlights tilsier at det elektriske anlegget har feil og mangler. Dette kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Dette kan utgjøre fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



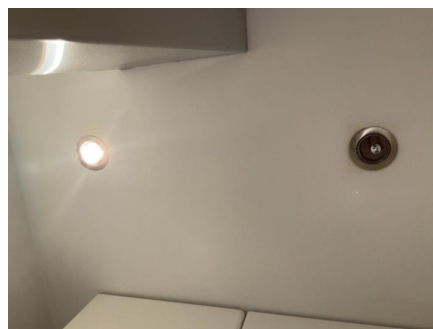
Sikringsskap



Kursversikt



Kabel på bad



Downligtht

## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befarings.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Avvik: Døren innehar ikke brann og lydmotstand.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på downlights.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er registrert kabelføringer i våtsone på bad.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på brann- og lydmotstand for inngangsdøren. Dersom døren ikke oppfyller gjeldende krav, kan det bli pålagt at den skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brann- og lydisolering. Manglende motstand kan medføre økt risiko for spredning av brann og redusert bocomfort grunnet støy.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inn klima og beboernes helse.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Endommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

- Tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på downlights tilsier at det elektriske anlegget har feil og mangler. Dette kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Dette kan utgjøre fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

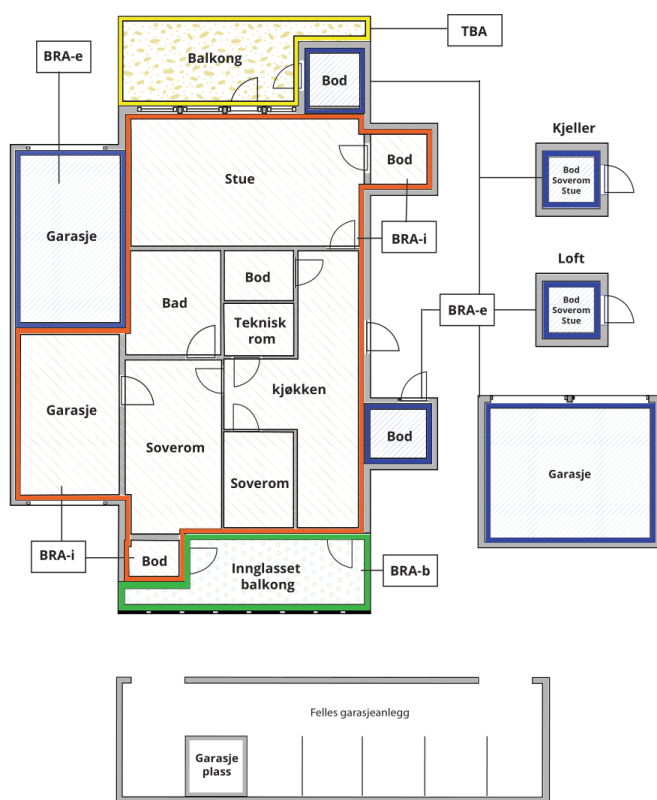
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| Etasje           | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                  | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etasje         | 30                            |                             |                            | 30  |                                 |
| Kjeller          |                               | 8                           |                            | 8   |                                 |
| Loft (oppgang E) |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |
| <b>SUM</b>       | <b>30</b>                     | <b>12</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b>   | <b>42</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etasje         | Entré, bad, kjøkken, stue  |                             |                            |
| Kjeller          |                            | Bod                         |                            |
| Loft (oppgang E) |                            | Bod                         |                            |

## Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggtetnisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,33m

Bod på loft (oppgang E) på 4 kvm. Bod er merket med: ikke merket  
Bod i kjeller på 8 kvm. Bod er merket med: C-H0101

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:  
Kott med tidligere tilgang fra fellesareal er innlemmet i leilighet.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Tidligere salgsoppgave: Kjøkkeninnredning fra 2022. Dokumentasjon foreligger ikke.

☒ Ja

☐ Nei



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 11.9.2026 | Truls Herman Tofteng  | Takstingeniør |
|           | Daniel Johan Aarstein | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold    |
|----------|------|------|------|------|-------|-----------------------|---------------|
| 301 OSLO | 217  | 48   |      | 5    |       | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Benneches gate 3 C

### Hjemmelshaver

Aarstein Daniel Johan

### Kommentar

Det er ikke innhentet informasjon fra forretningsfører. Henviser til megler ved salg.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar                                                                            | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Eier          | 10.09.2026 | Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget. | Gjennomgått |       | Ja      |
| Egenerklæring | 18.09.2026 | Egenerklæringsskjema                                                                 | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.09.2026 |           |
| 2       | 21.09.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

### Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

### Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

### Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

Daniel Johan Aarstein  
Benneches gate 3C  
0169 OSLO

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| <b>Saksnummer</b>   | 5444856               |
| <b>Pinkode</b>      | 5460                  |
| <b>Dokumentdato</b> | 10.02.2025            |
| <b>Kontrolldato</b> | 10.02.2025            |
| <b>Målnummer</b>    | 7359992895597487      |
| <b>Inspektør</b>    | Youssef Fakhri        |
| <b>Nettkunde</b>    | Daniel Johan Aarstein |

## Sak avsluttet

### Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 10.02.2025 i **Benneches gate 3C, etasje 01, 0169 OSLO**.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Til stede ved kontroll: Daniel Johan Aarstein

Spørsmål kan rettes til Rejlers Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **95 82 30 00 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5444856.

### Registrerte anmerkninger:

#### Kjøkken

1. Noe løs på en stikkontakt.

Med vennlig hilsen  
Rejlers Elsikkerhet AS

Youssef Fakhri  
Elsikkerhetsingeniør

**Hjemmelsgrunnlag:**

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §§ 3 og 5.

Tilsynsmyndigheten skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegg og virksomhet etter loven. Tilsynspersonellet skal legitimere seg i samsvar med forvaltningsloven § 15 og om mulig sette seg i kontakt med eier av eller ansvarlig for anlegget/virksomheten eller representant for denne. Jf. el-tilsynsloven § 6, tilsynsmyndigheten gir de pålegg og treffer de enkeltvedtak ellers som er nødvendige for gjennomføringen av bestemmelsene gitt i eller i medhold av denne lov.

Jf. el-tilsynsloven § 13, i pålegg etter loven her kan det fastsettes en løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløpet av den frist som er satt for oppfylling av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Tvangsmulkt kan også fastsettes som engangsmulkt.

Det vises også til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel) §§ 7 og 9.

Eier/bruker av elektriske anlegg er i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9, ansvarlig for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriftens kapittel V.

Du har rett til å ha vitne til stede under kontrollen og til å uttale deg i sakens anledning jf. forvaltningsloven §§15 og 16. Du har også rett til å se sakens dokumenter jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19.

I henhold til forvaltningsloven § 27.3. ledd, gjør vi oppmerksom på at innen 3 uker etter at vedtak er mottatt, er det adgang til å påklage dette til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), jf. forvaltningsloven kapittel VI. En eventuell klage sendes gjennom Det lokale eltilsyn i Elvia AS.

For å lese om Elvia sin behandling av personopplysninger se:  
[elvia.no/personvern](https://www.elvia.no/personvern)

Mer om elsikkerhet kan leses på <https://www.elsikkerhetsportalen.no/elvia>

**Definisjoner:****Avvik:**

Manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av lov.

**Anmerkning:**

Et forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.