

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet (i blokk)

 Bentsegata 4 B, 0465 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 36, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 19.08.2026

Rapportdato: 08.09.2026

Oppdragsnr.: 22706-1116

Referansenummer: QP8877

Foretak: TILSTAND AS



TILSTAND AS
TILSTANDSRAPPORT VED BOLIGSALG

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.

Tilstand AS

Tilstand AS ble etablert i 2025 som en videreføring av Takstmann Ole Storvand ENK, startet i 2020. Foretaket bygger på kompetanse fra tømrerfaget med mesterbrev og takseringsutdanning. Det legges vekt på kvalitet i alle ledd, uavhengighet og god yrkesetikk.

I Tilstand AS holder vi oss løpende oppdatert gjennom årlige kurs og fagseminarer. Slik sørger vi for å levere rapporter basert på faglig forankrede vurderinger og bransjestandard.

Tilstandsrapportene utarbeides etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600. Rapportene skal gi en nøktern og forståelig beskrivelse av boligens tilstand på befaringstidspunktet. Vårt mål er å levere grundige rapporter med tydelig og lettlest informasjon.

Vi jobber aktivt med å formidle resultatet av observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Skulle det likevel være forhold i rapporten som fremstår som uklare, er leseren velkommen til å ta kontakt.

Vi bistår gjerne med forklaring og veiledning.



Rapportansvarlig

Ole Storvand
Uavhengig Takstingeniør
post@tilstanden.no
921 65 120

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 byggeregler

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 strakstiltak 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

Leiligheten ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.
Leiligheten er tilknyttet Sameiet Bentsegata 4.
Sameiet har felles tomteareal på 493,1 m².

Boligbygg fra 1898 over 5 etasjer og kjeller.
Bygningen har støpt gulv av betong.
Grunnmur og bærende konstruksjoner av mur.
Etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Yttervegger forblendet med mur og pussede flater.
Yttertak i saltaksform.

Leiligheten går over to plan (1. etasje og kjeller).
Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.
Alternativt via platting til terrassedør og kjøkkenrom.
Leiligheten består av entré, bad, toalettrom, soverom,
kjøkken og allrom (benyttet som kjellerstue).

Vinduer og ytterdører:
Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.
Brannklassifisert entrédør fra 1986.
Terrassedør med 3-lags isolerglass fra 2020.

Terrasse/platting:
Utgang fra kjøkkenet til platting på 10 m².

Bad og toalettrom:
Bad og toalettrom fra 2022. Opplegg for vaskemaskin
og tørketrommel på badet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av
treverk og automatisk lekkasjevarsler.

Oppvarming:
Varmekabler i gulv på bad, toalettrom samt gulvet i
allrommet. Peisovn i kjelleren samt panelovn ved trapp.

Tekniske installasjoner:
Eldre varmtvannsbereder i ekstern bod.
Vannledninger av rør-i-rør, forkrommede rør og kobber.
Stoppekraner på bad, toalettrom og på kjøkken.
Leiligheten har avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Tilluftsventil i
vinduskarm og terrassedør. Avtrekk fra bad og toalettrom.

Elektrisk anlegg:
Leiligheten har skjult og åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer i entré.

Boder:
Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje samt to boder
i kjelleren (en av bodene er felles/deles med annen seksjon).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

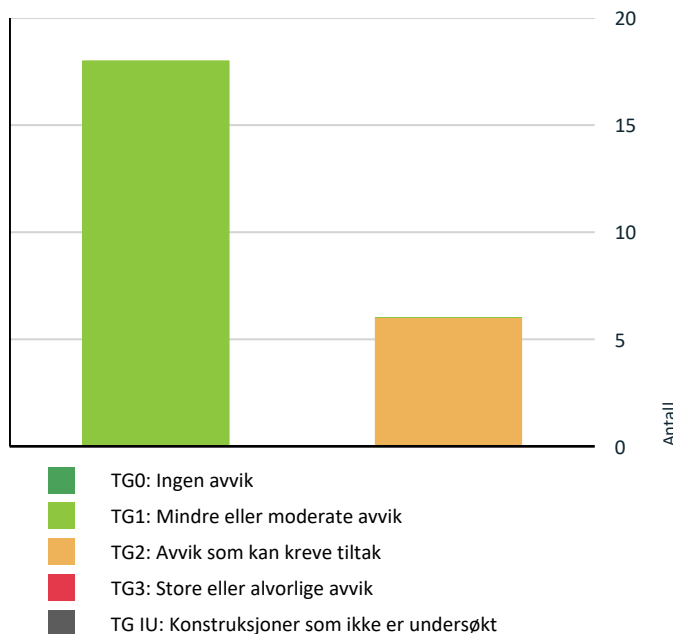
Selveierleilighet (i blokk)

- Det foreligger ikke tegninger

Byggetegninger var ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.
Viser til salgsoppgaven for informasjon vedrørende lovlighet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

[Gå til side](#)



Det er ikke montert komfyrvakt.



Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Platting på terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

[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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)

Byggeår

1898

Anvendelse

Boligformål

Kommentar

Jf. Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trekarm og 3-lags isolerglass fra 2020 på soverommet og på kjøkkenet.

Vindu med trekarm og 2-lags isolerglass fra ukjent årstall i kjelleren. Liten lysgrav utenfor dette vinduet (vinduet er under terreng).



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør fra Scadania AS med karm av tre, slett dørblad, sikkerhetslås, dørpumpe og brannklasse B30. Døren er fra 1986.

To-fløyet balkongdør med karm av tre og 3-lags isolerglass fra 2020.

TG 2 Platting på terreng

Beskrivelse

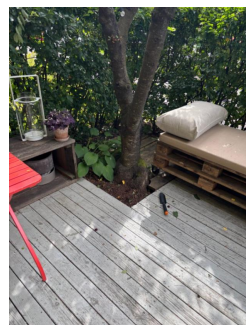
Utgang fra kjøkkenet til platting på terreng. Plattingen ble målt til 10 m2. Det er kun terrassebordene som er synlige av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Terrassebordene har slitasje i overflatebehandlingen og enkelte skader (mindre råteskader/hakk/merker).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut terrassebordene med skader. Plattingen bør overflatebehandles.



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvbord av heltre i entré, på soverom og på kjøkkenet. Gulvet skal være fra 2012, jf. tidligere salgsoppgave. Kun normale bruksmerker ble registrert.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger av malte slette flater og malt strietapet. Himlinger av malte slette flater. Rosett og profilert belistning.

Radon

Beskrivelse

Bygget er fra 1898. Krav om radonsperre ved oppføring av nybygg kom først i TEK10. Bygget er dermed oppført uten. Eiendommen ligger i et område som på NGUs aktsomhetskart er markert som "Moderat til lav" og "Usikker" aktsomhetsgrad.

Eier har utført radonmåling (langtidsmåling 2025-2026) og har fremlagt radonmålingsrapport på dette fra AirThings. Gjennomsnittlig radonnivå oppgitt til 59 Bq/m³. Dette er godt under anbefalt tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

Langtidsmåling (366 dager)



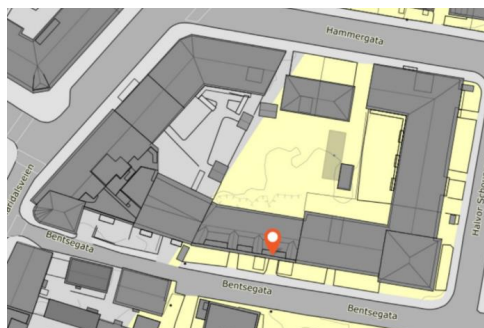
Bq/m³
59

Gjennomsnittlig radonnivå gjennom hele måleperioden, med et standardavvik på 4.00 Bq/m³.

Akseptabelt nivå
<100Bq/m³

Tiltaksnivå
≥100Bq/m³ < 150 Bq/m³

Grensenivå
≥150Bq/m³



Pipe/skorstein og ildsted inne i boligen

Beskrivelse

Pipe/skorstein fra byggeår. Ildsted med glassdør i kjeller. Peisovnen står på flislagt gulv. Feieluke bak peisovnen. Ingen åpenbare avvik ble registrert.



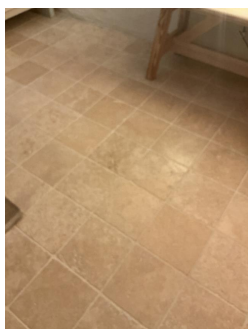
Tilstandsrapport

! TG 1 Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Allrom og bad i kjelleretasjen. Det er ikke kjent når kjelleren ble innredet slik den fremstår i dag. Det fremgår av Finn-annonse fra 2023 at "Kjellervegger ble rehabilitert i 2018". Dokumentasjon på arbeidene er ikke fremlagt. Allrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og malte yttervegger av betong/mur. Innervegger med malt platekledning. Det ble ikke registrert tegn til fukt (saltutslag, stedvis avskalling av murpuss, fuktkjolder, heksesot o.l.).



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp. Rekkverk med vertikale spiler.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i enkelte trappetrinn samt slitasje i overflatebehandlingen.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak bør vurderes etter behov.
- Manglende håndløper gir redusert mulighet for støtte ved ferdsel i trappen. Dermed øker risikoen for fallulykker og personskaade. Håndløper bør monteres langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmen av treverk og profilerte dørblader.
Anslagsterskel ved døren mot soverommet.
Flate terskler på dørene ved toalettrom og bad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet ble totalrenovert i 2022 (ferdigstilt november/desember), oppusset i regi av tidligere eier. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l



KJELLER > BAD

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt samsvarserklæring fra elektriker med følgende arbeidsbeskrivelse: "Komplett opplegg bad i kjeller".

Det er også fremlagt garantibevis fra Byggmester og takstmann Haagensen AS, datert 01.07.2024. Dokumentet inneholder en kortfattet beskrivelse av arbeidene, produktoversikt, leverandøroversikt, produsentanvisning og FDV. Det er gitt 12 års tetthetsgaranti på badet og 5 år håndverksgaranti på utførte arbeider.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har malte slette flater på vegger.
Malt slett flate i himling med integrerte downlights, inspeksjonsluke og avtrekksvifte.

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv belagt med mikrosement.
Gulvvarme.
Det ble målt fall mot sluk på badegulvet:

Forskjellen mellom overkant gulv ved døren til overkant slukrist ble målt til ca. 32 mm.
Avstanden er ca. 1,60 meter.
Gulvet i dusjsonen er nedsenket fra øvrig gulvflate med ca. 10 mm.
Utenfor dusjsonen (fra vaskemaskin og til dusjvegg) ble det målt ca. 5 mm fall.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran på gulv.

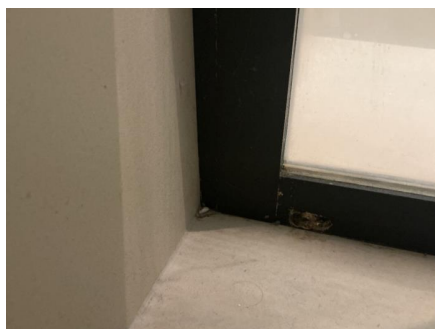
Våtromsmaling på vegg.

Sluk av plast med uttagbar kopp og synlig klemring.

Det er etablert dreusspalte/hull i dusjprofilen mot gulv slik at vann utenfor dusjsonen kan nå sluket.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter.

Heldekkende servant med 1-greps armatur.

Speilskap, stikkontakt og belysning over innredningen.

Dusjsone avgrenset av skyvedør med glass.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via spalte under døren (flat terskel).
Avtrekksvifte (mekanisk) i himlingen inne i dusjsonen.



KJELLER > BAD

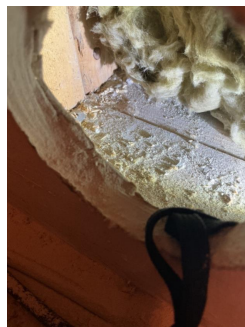
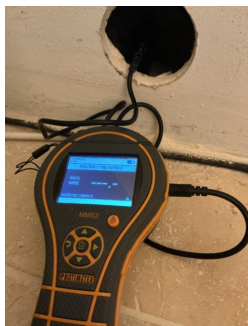
! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført kontroll i tilliggende konstruksjoner under befarings.
Hensikten med disse kontrollene er å undersøke om våtrommet har en fuktskade.
Hullet for kontroll skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg.
Hullet tas gjerne i tilknytning til dusj- eller badekar, der direkte fuktbelastning på gulv og vegger er størst.

I dette tilfellet ble kontrollen utført med hulltaking fra allrommet, i veggene direkte bak dusjsonen og dusjarmaturet.
Hullet ble tatt i nedre del av veggene med tilkomst til bunnsvill.

Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk (i bunnsvill). Det ble ikke registrert forhøyde verdier (under 6 %).
Det ble heller ikke registrert åpenbare visuelle tegn til fuktskader inne i vegglivet eller i platekledningen på veggene mot allrommet.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Kjøkkeninnredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av heltre. Oppvaskum av stål med 1-greps armatur. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Belysning og stikkontakter under overskap. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap med fryseboks.

Til informasjon:

Det mangler fug rundt oppvaskkummen. Forholdet har medført fuktmerker på undersiden av benkeplaten. Ingen større avvik ble registrert (ingen råte, svelleskader eller lignende). Det anbefales uansett å legge på en fuge for å hindre utvikling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter i overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke forsert/mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kullfilter kan fjerne matos (fett) og lukt, men ikke fuktig vanndamp. Den fuktige luften føres tilbake i rommet via gjennomføring i overskapet. Dette kan føre til tidvis økt fuktbelastning og redusert kvalitet på inneluften. Det anbefales derfor å undersøke om det er mulig å få etablert mekanisk avtrekk fra kokesonen. Bes merke at sameiet kan ha vedtekter som hindrer montering av slike løsninger. Dette er ikke uvanlig i eldre bygg. Eventuelle tiltak må avklares med styret da vedtektene ikke er gjennomgått av rapportansvarlig.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulv, vegger og himling av malt slett flate. Elektriske varmekabler i gulvet.

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger: Samsvarserklæring

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantskap med slett skapdør.
Heldekkende servant med 1-greps armatur.
Speil på vegg over innredningen.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget sisternekasse.
Inspeksjonsluke i vegg ved siden av toalettet.
Synlig lekkasjevarsler med fuktføler i veggen bak toalettet.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon).
Tilluft via spalte under dørblad (flat terskel).
Tallerkenventil for avtrekk i himling.

Bes merke: Oppdriftsventilasjon medfører variabel ventilasjon avhengig av blant årstid, temperatur og trykkforskjeller.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

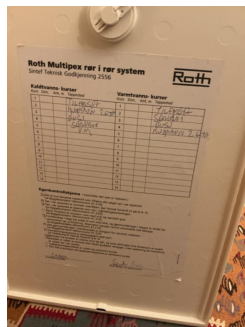
Leiligheten har en kombinasjon av vannledninger av plast (rør-i-rør), kobber og forkrommede rør. Fordelerskap på badet. Kursfortegnelse på skapdøren. Drenering fra fordelerskapet til siklemikk under servanttinnredningen. Stoppekraner i fordelerskapet, på toalettrommet samt på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- TG2 settes for de eldste vannledningene av kobber. Eksakt alder er ikke kjent. Iht. bransjestandard har kobberør en usikker fremtidig funksjon fra 33 år. Det er også registrert noe irring på kobberørene bak inspeksjonsluken på toalettrommet. Vanlig tilstand gitt alder og materialtype.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Det kan derfor ikke utelukkes behov for vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast på bad, toalettrom og kjøkken. Stakeluke av støpejern i ekstern bod (boden ute i trappeoppgangen).

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon (oppdrift). Tilluft via spalter i vindukarmer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler dedikert tilluft- og avtrekksmulighet i kjelleretasjen. Lufting skjer via vindu.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og økt risiko for mugg- og kondensproblemer. Om det er mulig bør det etableres veggventiler/vindusventiler.

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder/tank plassert i ekstern bod i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det var ingen synlig produksjonsmerking på berederen.
Eksakt alder, kapasitet (volum) o.l. er derfor ikke kjent, men den fremstår som relativt gammel.
Iht. bransjestandard har varmtvannstanker en usikker fremtidig funksjon etter 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
Eldre varmtvannstanker har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
Det anbefales å planlegge for utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Strømmåler og hovedsikring er plassert i felles tavleskap i kjelleren.

Det ble utført el-tilsyn i 2017. Kontrollen ble utført av Rejlers Elsikkerhet i regi av Hafslund Nett. I 2017 ble det ikke funnet avvik.

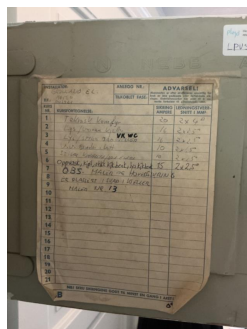
Det er også fremlagt dokumentasjon på arbeid utført i nåværende eiers botid (byttet termostat en til en i kjelleren), samt for badet og toalettrommet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring innebærer en økt sannsynlighet for at det kan være utført arbeider av ufaglærte på det elektriske anlegget.
Det anbefales derfor at det gjennomføres en ny el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Entrédøren har brannklassifisering B30.

Døren fra allrommet i kjelleren mot fellesareal har også brannklassifisering.

Leiligheten har et 6 kg skumapparat som sist ble kontrollert i juni 2026.

Neste kontroll er juni 2027.

Pilen på manometeret stod på grønt felt på befarings tidspunktet.

Det er montert røykvarsler i himlingen i kjøkkenet og i kjelleren.

Brannmannspanel og orienteringsplan for bygget henger i trappeoppgangen i 1. etasje (ved postkassene).



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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert komfyrvakt.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper gir redusert mulighet for støtte ved ferdse l i trappen. Dermed øker risikoen for fallulykker og personska de. Håndløper bør monteres langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Manglende samsvarserklæring innebærer en økt sannsynlighet for at det kan være utført arbeider av ufaglærte på det elektriske anlegget. Det anbefales derfor at det gjennomføres en ny el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

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

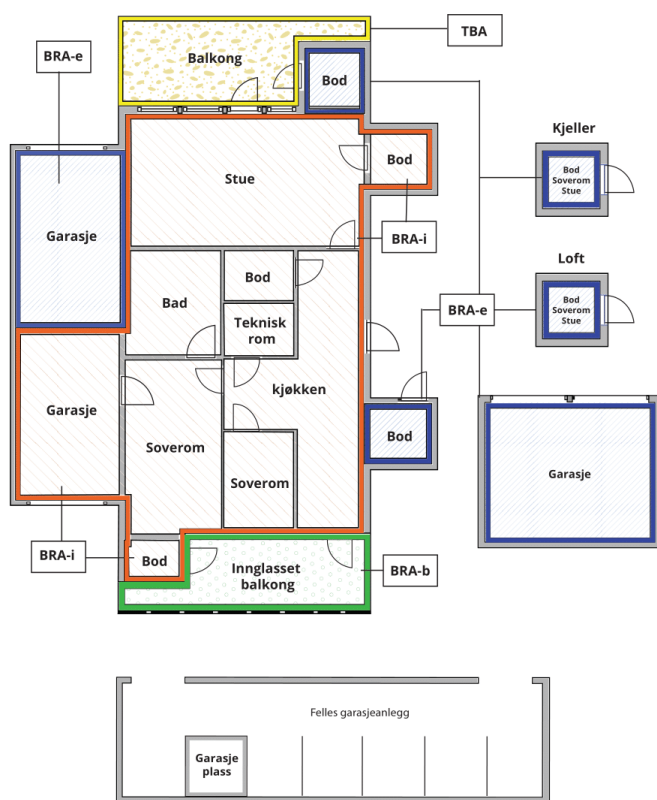
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk 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

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	25	1		26	10
Kjeller	24	11		35	
SUM	49	12			10
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, soverom, kjøkken	Bod	
Kjeller	Allrom, bad	Boder	

Kommentar

Utgang fra kjøkkenet til platting på 10 m² (TBA).

Leiligheten disponerer totalt 3 boder, hvorav én av bodene deles med annen seksjon.
Bes merke at hele arealet av denne boden er medtatt som BRA-e i denne rapporten.

Bod 1 ligger i trappeoppgangen i 1. etasje og ble målt til 1 m² (BRA-e). Varmt vannsberederen står i denne boden.
Bod 2 ligger i fellesarealer i kjeller og ble målt til 8 m² (BRA-e). Det er denne boden som deles med seksjon 14.
Bod 3 ligger i fellesarealer i kjeller og ble målt til 3 m² (BRA-e).

Takhøyder ble på tilfeldige plasser i rommene målt til:

Entré: 2,49 meter

Bad: 2,09 meter

Toalettrom: 2,37 meter

Soverom: 2,76 meter

Kjøkken: 2,73 meter

Allrom/kjellerstue: 2,13-2,28 meter.

NB: Store deler av kjelleretasjen oppfyller ikke dagens krav til minstehøyde i rom ment for varig opphold (minimum 2,20 meter).
Dette har likevel ikke hatt betydning for oppmåling og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet (måleverdig >1,90 meter).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggetegninger var ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Viser til salgsoppgaven for informasjon vedrørende lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Viser til selgers egenerklæringsskjema for informasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ingen åpenbare ulovligheter ble avdekket under befaring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Ole Storvand	Takstingeniør
	Olav Kvaale Winther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	36		3	493.1 m ²	Kartverket	Eiet
Adresse							
Bentsegata 4 B							
Hjemmelshaver							
Alvir Astrid, Winther Olav Kvaale							
Boligselskap			Forretningsfører		Organisasjonsnr		
Sameiet Bentsegata 4			Bori Bbl		981282892		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for informasjon vedrørende reguleringsplan for området/eiendommen.

Om tomten

Sameiet Bentsegata 4 har felleseiet tomt på 493,1 m² (jf. Eiendomsregisteret/Kartverket).

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke gjennomgått.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2026	Skjematur fra Gjensidige	Gjennomgått	6	Nei
Radonrapport	02.06.2026	AirThings	Gjennomgått	1	Nei
Risikovurdering	24.09.2025	Boligelektrikeren AS	Gjennomgått	3	Nei
Garantibevis bad	01.07.2024	Byggmester og takstmann Haagensen AS	Gjennomgått	4	Nei
Samsvarserklæring	23.12.2022	TH Elektro AS	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	23.12.2022	TH Elektro AS	Gjennomgått	2	Nei
El-tilsyn	31.10.2017	Hafslund Nett (Rejlers Elsikkerhet).	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2026	

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.”*