

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Karl Staaffs vei 70 , 0665 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 132, bnr. 88

 Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 14377-3462

Eiendomsverdi ref nr: OZ8442

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aleksander Røv'.

Aleksander Røv

aleksander@artakst.no

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, med etterisolerte fasader med farget pussystem. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er skråtakskonstruksjon (saltak) tekket med takstein. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Leiligheten har malte trevinduer fra 2012 med isolerglass på soverommet og på kjøkkenet. I stuen er det et fastfelt av isolerglass fra 1986. Malt balkongdør i tre fra 1986 utført med isolerglass. Isolerglasset ser ut til å være byttet i ettertid av installering av døren, men nøyaktig tidspunkt er ikke kjent. Finéрт entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB30.

Vestvendt innglasset balkong på 5 m2 med utgang fra stuen. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon aluminiumrekkverk med innglassing.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med fliser og laminatgulv. Innvendige vegger og tak er malte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad av eldre alder. Sluket er et støpejernssluk fra byggeår, 1960, og det er ingen kjente tettesjikt/membraner på badet. Badet er utstyrt med et dusjhjørne, et gulvmontert toalett og er servantinnredning. Rommet er ventilert via en ventilasjonsventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Nisje til oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr og kjøleskap. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leilighetens interne vann- og avløpsrør er bestående av eldre kobberør og stålrør. 120 liters varmtvannstank fra 2009 er montert i kjøkkeninnredningen.

Leiligheten er ventilert med naturlig avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft skjer via ventiler i yttervegg på soverom og kjøkken.

Varmekabler i gulv på bad ellers panelovn i stuen og kjøkkenet.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i

trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren. Anlegget er av eldre alder og det foreligger ingen dokumentasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

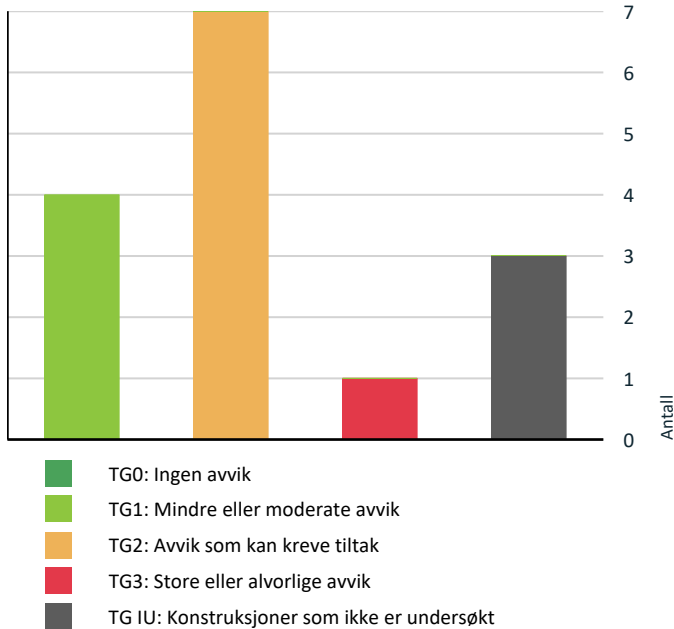
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

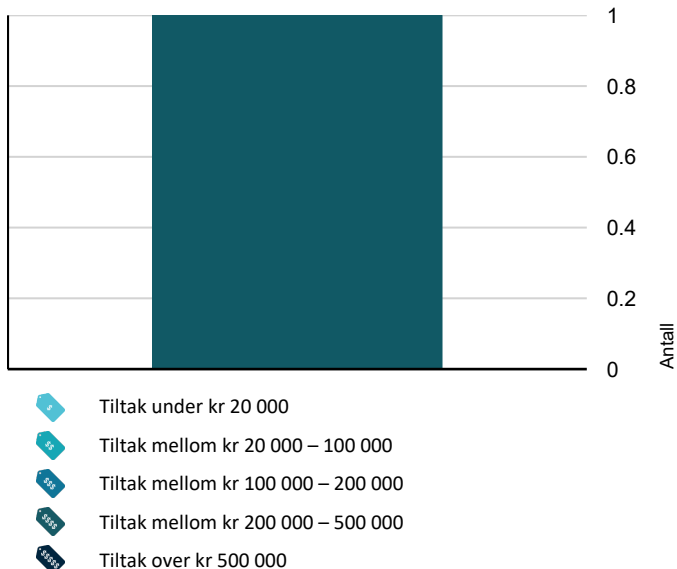
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1960

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer fra 2012 med isolerglass på soverommet og på kjøkkenet. I stuen er det et fastfelt av isolerglass fra 1986.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fastfeltet i stuen fremstår med alders- og værbeinet slitasje. Det er registrert overflateslitasje og mindre sprekkdannelser i trevirket. Isolerglasset er av eldre type og har nådd en alder hvor redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering må påregnes. Det må påregnes et vedlikeholdsbehov og økt risiko for svikt i funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer med slitasje vil ha redusert levetid sammenlignet med nyere vinduer. Forholdet medfører økt behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering av beslag ved behov.

Det må påregnes utskifting av fastfeltet i stuen på sikt. Dersom vedlikehold ikke gjennomføres kan slitasjen øke og føre til ytterligere svekkelse av funksjon og tetthet.



TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre fra 1986 utført med isolerglass. Isolerglasset ser ut til å være byttet i ettertid av installering av døren, men nøyaktig tidspunkt er ikke kjent.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fremstår med alders- og værbeinet slitasje. Det er registrert overflateslitasje og mindre sprekkdannelser i trevirket. Isolerglasset er av eldre type og har nådd en alder hvor redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører med slitasje vil ha redusert levetid sammenlignet med nyere dører. Forholdet medfører økt behov for vedlikehold, herunder overflatebehandling og justering av beslag ved behov.

Utskifting kan ikke utelukkes sikt. Dersom vedlikehold ikke gjennomføres kan slitasjen øke og føre til ytterligere svekkelse av funksjon og tetthet.

TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Finert entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB30.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt innglasset balkong på 5 m2 med utgang fra stuen. Balkongen er en utkraget betongkonstruksjon aluminiumrekkverk med innglassing.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten er belagt med fliser og laminatgulv. Innvendige vegger og tak er malte.

Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Det ble utført en stikkprøvekontroll av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i leiligheten. Følgende ble registrert i stue og soverom:

Tilfeldige målinger i gulvet viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom i leiligheten er ikke kontrollert og andre avvik kan forekomme i disse rommene.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad av eldre alder. Sluket er et støpejernssluk fra byggeår, 1960, og det er ingen kjente tettesjikt/membraner på badet. Badet er utstyrt med et dusjhjørne, et gulvmontert toalett og er servantinnredning. Rommet er ventilert via en ventilasjonsventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuksikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at badet ikke kan anses å være utført med en fuksikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette badet ble bygget. I tillegg har badets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra badet vil øke med årene som går. Sluket på badet er et støpejernssluk med rustdannelse og manglende stakeplugg, som gjør at det er luftlekkasjer fra avløpssystemet og inn på badet/leiligheten. Det er begrenset med ventilasjon i rommet, og det er synlig at malingen i taket har krakkelert/sprukket opp som følge av dette (økt fuktbelastning).

Konsekvens/tiltak

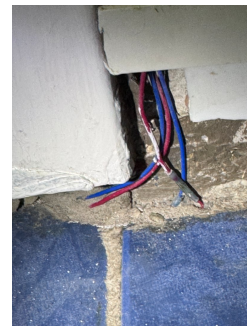
- Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av badet innen kort tid. Badet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av badet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på badet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det som et minimum installeres et lukket dusjkabinett med avløp direkte ned i sluket for å unngå å belaste gulv og vegger med vann ved bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Støpejernssluk fra 1960



Kabler ved døren må undersøkes dersom badet ikke renoveres.



Løse fliser.



Krakkelering av maling i innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (murkonstruksjoner).

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Nisje til oppvaskmaskin, vaskemaskin, komfyr og kjøleskap.



Det var pågående arbeider med utskifting av benkeplate på befaringdagen. Ettersom arbeidet ikke var ferdigstilt er også vurderingen begrenset av dette.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er montert i et veggskap/overskap, men det er ikke etablert utluft (ventilasjon) ut fra dette skapet. Avtrekksluften fra viften stopper i skapet, som igjen fører til at viften ikke fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilfredsstillende funksjon må det etableres kanal fra ventilatoren og ut av skapet. Det anbefales, dersom forholdene tillater det, å føre avtrekket til det fri.

Dersom utlufting til det fri ikke er mulig eller tillatt i bygget, bør ventilatoren være utstyrt med egnet kullfilter eller plasmafilter slik at luften renses før den tilbakeføres til rommet.

Uten utbedring vil ventilasjonen fra kjøkkenet være mangelfull, noe som kan føre til opphopning av matos og fukt i boligen.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leilighetens interne vannrør er bestående av eldre kobberør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrørene er av eldre alder og deler av rørsystemet har utløpt den forventete brukstiden. Det er ingen interne stoppekraner i leiligheten som stenger vannet til badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere interne stoppekraner for å kunne stenge vanntilførselen til badet ved behov.

På grunn av alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer og svikt i rørsystemet over tid. Det bør derfor vurderes utskifting av vannrørene, særlig i forbindelse med rehabilitering av badet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan eventuelle lekkasjer bli vanskeligere å håndtere og føre til økt skadeomfang.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i leiligheten er stålrør av eldre alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrørene er av eldre alder og deler av rørsystemet har utløpt den forventete brukstiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert akutte funksjonssvikt, men på grunn av alder må det påregnes økt risiko for lekkasjer, korrosjon og tilstopping.

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene, særlig i forbindelse med rehabilitering av badet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer eller tilbakeslag med påfølgende skade på bygningsdeler og økte kostnader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med naturlig avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft skjer via ventiler i yttervegg på soverom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluft i stue. Eksisterende ventiler på kjøkken og bad er delvis blokkert og overmalt, og fungerer derfor ikke som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft i stue, for eksempel via ventil i yttervegg eller spalte i vindu/balkongdør.

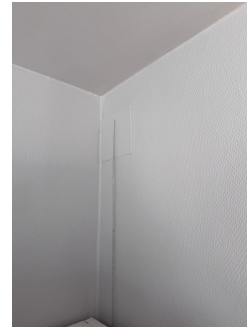
Videre bør eksisterende ventiler på kjøkken og soverom åpnes og settes i funksjon.

Uten tilfredsstillende ventilasjon vil luftutskiftningen være begrenset, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt fuktbelastning over tid.

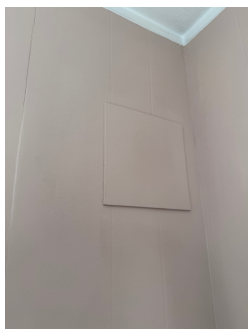
Tilstandsrapport



Ventil er malt igjen



Ventil er malt igjen



Blokkert/stengt ventil.

Varmtvannstank

Beskrivelse

120 liters varmtvannstank fra 2009 er montert i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dagens forskriftskrav tilsier fast elektrisk tilkobling. Det er ikke etablert lekkasjesikring i tilknytning til berederen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kravet til fast tilkobling er ikke tilbakevirkende, men det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å øke sikkerheten. Arbeidet må utføres av kvalifisert elektriker.

Det anbefales å etablere lekkasjesikring, eksempelvis i form av oppsamlingskar med avrenning eller fuktsensor med automatisk avstengning.

Uten lekkasjesikring vil eventuelle lekkasjer kunne føre til vannskader med påfølgende kostnader.



Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmekabler i gulv på bad ellers panelovn i stuen og kjøkkenet.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i trappeoppgangen utenfor leilighetsdøren.
Anlegget er av eldre alder og det foreligger ingen dokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

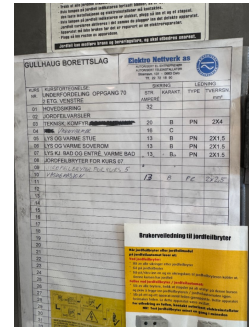
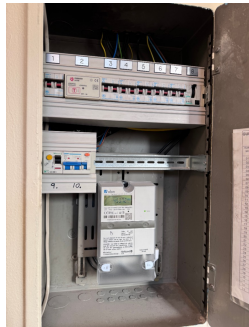
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget, og grunnet manglende kjennskap anbefales det derfor å utføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



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 bygningsakknydige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1. Det mangler røykvarsler på kjøkkenet.
2. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

1. Det anbefales å etablere et tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen i henhold til gjeldende krav. Varslerne bør plasseres slik at de dekker alle relevante soner, herunder kjøkken, stue, soner utenfor soverom og tekniske rom, samt at alarmen er tydelig hørbar i alle oppholdsrom og soverom med lukkede dører.

Manglende eller utilstrekkelig brannvarsling reduserer tiden for varsling ved brann, noe som kan få alvorlige konsekvenser for personsikkerhet og skadeomfang.

2. Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

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 optas av yttervegger.



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 boder
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		6		6		7	13
2. Etasje	49		5	54			54
Kjeller		5		5			5
SUM	49	11	5			7	72
SUM BRA	65						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Bad, kjøkken, entré, stue, soverom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,43 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Arbeid utført som egeninnsats:
Lagt nytt gulv på kjøkken.
Pusset og oljet kjøkkenbenk

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	132	88		0	6776.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Karl Staaffs vei 70

Hjemmelshaver

Oslo Kommune (Bortfester)
Gullhaug Borettslag (Fester)

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952677837			Ranes Ane

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
32

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Signert 07.04.2026	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt tegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.