

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kjøhlberggata 24A , 0653 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 231, bnr. 258

 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 14377-3451

Eiendomsverdi ref nr: CK1041

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

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 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Ytterveggene er også oppført av teglstein, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningssdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningssdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 2003 og 2013 med 2-lags isolerglass. Tofløyet balkongdør i tre fra 2013 utført med 2-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Vestvendt balkong på 4 m2 med utgang fra kjøkkenet. Balkongen er en utkraget betong- og stålkonstruksjon med flislagt dekke og ståltrekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater. Stukkatur i stue og soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad opplyst å være oppgradert i 2009. Omfanget av arbeidene som ble utført i forbindelse med denne oppussingen er ikke kjent. Det er heller ikke kjent når badet opprinnelig ble etablert. Badets sluk er plassert i gulvet i dusjonen. Det er ikke kjent når sluket er fra. Det fremstår imidlertid som at det i forbindelse med oppussingen i 2009 er benyttet smøremembran, da det er synlig membranmansjett for toppmembran i tilknytning til sluket. Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning, en dusjnisje med oppheng for dusjforheng og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjonsoppdrift.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk koblet på byggets ventilasjonssjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør til kjøkkenet er utført av plast. Vannrør til badet er utført som åpne rør i forkrommet kobber. Avløpsrørene internt i leiligheten er av plast. Leiligheten får tilført varmtvann fra byggets felles varmtvannstanker som er plassert i kjelleren.

Leiligheten er i hovedsak naturlig ventilert. Kjøkkenet har mekanisk avtrekksvifte.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via vegghengte panelovner.

Sikringsskapet for det elektriske anlegget er plassert i entréen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

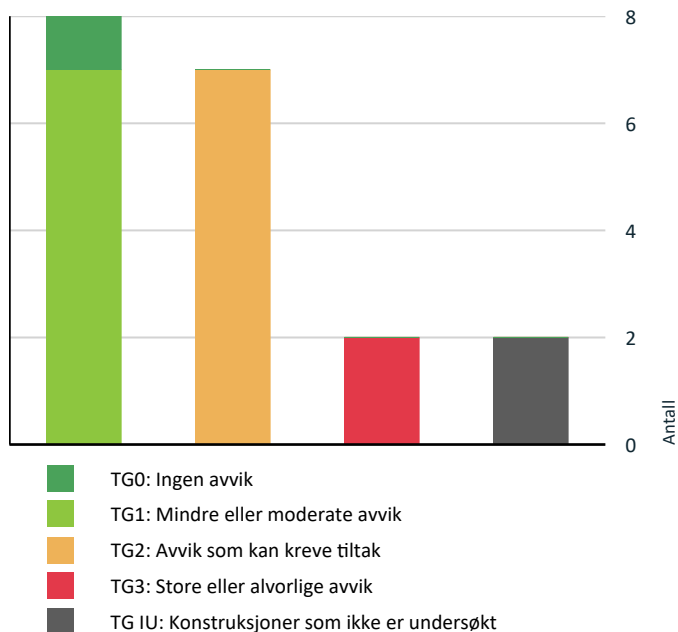
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

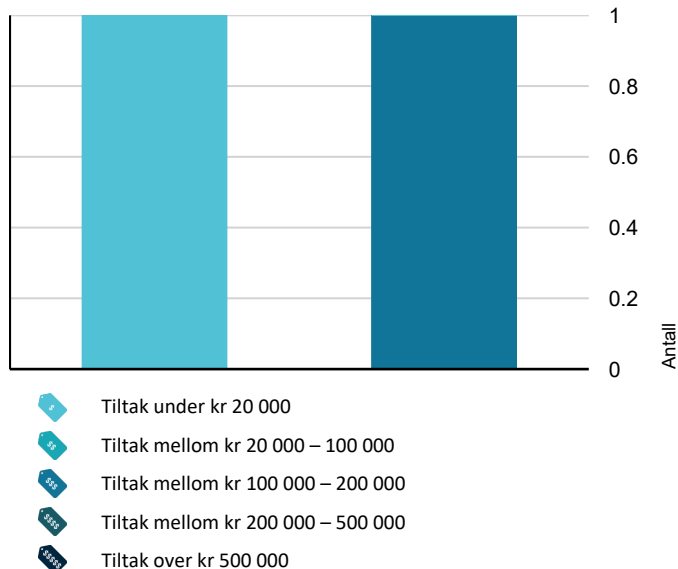
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [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

1900

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer fra 2003 og 2013 med 2-lags isolerglass

Årstall: 2003



Delaminering i glasset. Forholdet er kosmetisk og har ingen innvirkning på glasset ut over det visuelle.

! TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

! TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør i tre fra 2013 utført med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren subber i karmen og er derfor tung å åpne og lukke. Utvendig maling fremstår falmet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør justeres for å sikre normal funksjon og redusere slitasje på hengsler og beslag. Dersom forholdet ikke utbedres kan det føre til økt slitasje og redusert funksjon over tid.

Falmet maling indikerer behov for overflatebehandling. Utvendige treoverflater bør vedlikeholdes jevnlig for å beskytte treverket mot værpåkjenning og redusere risiko for nedbrytning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong på 4 m2 med utgang fra kjøkkenet. Balkongen er en utkraget betong- og stålkonstruksjon med flislagt dekke og stålrekkverk.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten er belagt med parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte slette flater. Stukkatur i stue og soverom.

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.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av planhet i etasjeskillet i stue og kjøkken ble det registrert høydeforskjeller over 20 mm innenfor en målelengde på 2 meter. Det ble også registrert totale høydeforskjeller i rommene på over 30 mm. Målingene overstiger standardens grenseverdier for akseptable avvik. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte skjevheter kan påvirke opplevd komfort og bruk av gulvflater, og kan medføre utfordringer ved montering av enkelte typer gulv eller innredning.

Dersom forholdet ønskes utbedret må etasjeskillet rettes opp, for eksempel ved oppbygging av nytt gulv eller justering av bjelkelaget. Slike tiltak er normalt omfattende og gjennomføres ofte i forbindelse med større rehabilitering eller ombygging av boligen og ikke som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være oppgradert i 2009. Omfanget av arbeidene som ble utført i forbindelse med denne oppussingen er ikke kjent. Det er heller ikke kjent når badet opprinnelig ble etablert.

Dokumentasjon på oppbygging av badet, herunder membraner og tettesjikt, er ikke fremlagt. Skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badets sluk er plassert i gulvet i dusjonen. Det er ikke kjent når sluket er fra. Det fremstår imidlertid som at det i forbindelse med oppussingen i 2009 er benyttet smøremembran, da det er synlig membranmansjett for toppmembran i tilknytning til sluket. Øvrig oppbygging av membransystemet på gulv og vegger er ikke kjent da dokumentasjon på utførelsen ikke er fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert en inspeksjonsluke i veggen fra tilstøtende soverom inn mot badet. Ved inspeksjon fra dette hulrommet er det synlig flere rørgjennomføringer i veggen som fremstår uten tilfredsstillende fuktsikring og tetting.

I sluket er det registrert at vannlåsen er ødelagt (knekt), noe som kan medføre luftlekkasjer og lukt fra avløpssystemet.

Det er også observert at smøremembranen ved slukmansjetten fremstår krakkelert. Dette vurderes å skyldes at membranen er eksponert og ikke tildekket av overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tetting rundt rørgjennomføringer kan gi økt risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen ved lekkasje eller vannsøl. Gjennomføringene er plassert et stykke fra dusjonen og vurderes derfor å ha begrenset vannbelastning ved normal bruk. Forholdet bør likevel følges opp og tetting av gjennomføringene anbefales for å redusere risiko for fuktskader.

Ødelagt vannlås bør skiftes ut for å sikre normal funksjon av sluket og for å hindre luftlekkasjer og lukt fra avløpssystemet.

Krakkelert membran ved slukmansjetten kan over tid redusere tettesjiktets funksjon i dette området. Forholdet bør følges opp jevnlig. Dersom membranen fremstår ytterligere svekket bør det vurderes å reparere eller forsterke tettesjiktet lokalt ved sluket, for eksempel ved påføring av egnet smøremembran eller annen godkjent løsning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning, en dusjnisje med oppheng for dusjforheng og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling i nedre del av servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Servantinnredningen vurderes å fungere med det registrerte avviket. Eventuelle tiltak vil i hovedsak være av kosmetisk karakter og kan utføres ved behov.



2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjonsoppdrift.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres. Dersom det ikke er tillatt med avtrekksvifte er det viktig å lufte våtrommet etter bruk og sørge for videre luftemuligheter via eksempelvis vinduer. Dette er fordi ventilasjonsavtrekk kun basert på naturlig oppdrift kan ha en begrenset funksjon som gjør at fuktig luft fra dusjing ikke nødvendigvis klarer å ventilere ut av rommet raskt. Økt luftfuktighet øker faren for muggvekst og potensielt skader over tid.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverommet og inn i veggen mot dusjsonen uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen fremstår med kosmetisk slitasje som følge av normal bruk og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen vurderes å fungere med det registrerte avviket. Eventuelle tiltak vil i hovedsak være av kosmetisk karakter og kan utføres ved behov.

Tilstandsrapport



Merke under kjøkkeninnredningen så ut til å være et fuktmerke, men det ga ingen utslag ved fuktmåling.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk koblet på byggets ventilasjonssjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør til kjøkkenet er utført av plast. Vannrør til badet er utført som åpne rør i forkrommet kobber.

Vannrørene inn til leiligheten og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstilførselen til kjøkkenet har ikke egen stoppekran i leiligheten. Nærmeste stoppekran er plassert i kjeller.

Konsekvens/tiltak

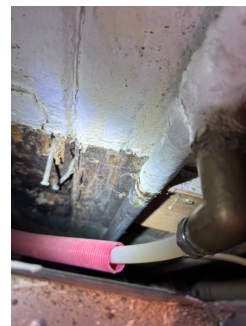
- Tiltak:

Det anbefales å etablere egen stoppekran for varmtvann til kjøkkenet i leiligheten. Dette vil gjøre det mulig å stenge vanntilførselen lokalt ved behov, for eksempel ved lekkasje eller vedlikeholdsarbeid. Manglende lokal avstengningsmulighet kan føre til forsinket avstenging ved lekkasje.

Tilstandsrapport



Vannrør på kjøkken



Vannrør på kjøkken



Vannrør på badet

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene internt i leiligheten er av plast.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er i hovedsak naturlig ventilert. Kjøkkenet har mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert faste tilluftsventiler i oppholdsrommene foruten et av soverommene. Tilluft skjer i praksis ved lufting via vinduer og balkongdør i stue, kjøkken og ett soverom.

Kjøkkenviften (mekanisk avtrekk) er tilkoblet byggets ventilasjonssjakt med naturlig oppdrift. Dette skaper normalt ubalanse i ventilasjonssjakten og kan være til sjanse for andre leiligheter som er tilkoblet samme ventilasjonssjakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting og dårligere ventilasjon i leiligheten. Det anbefales å etablere tilluftsventiler eller luftespalter i rom som i dag ikke har dette.

Det anbefales også å avklare med sameiet/borettslaget eller styret om mekanisk kjøkkenvifte er tillatt tilkoblet ventilasjonssjakten. Dersom dette ikke er i tråd med byggets ventilasjonsløsning kan det være aktuelt å endre til en løsning som er tilpasset ventilasjonssystemet

Tilstandsrapport



! TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten får tilført varmtvann fra byggets felles varmtvannstanker som er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstankene er tilkoblet strømmettet via stikkontakt. Dagens krav er at slike installasjoner normalt skal være tilkoblet strømmettet via fast elektrisk tilkobling.

Ved kontroll av tilkoblingen ble det observert tydelige tegn til varmegang i stikkontakt og støpsel. Det er synlig smelting og misfarging på både stikkontakt og støpsel, noe som indikerer betydelig varmeutvikling.

Forholdet vurderes som et alvorlig avvik med økt risiko for brann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør utbedres umiddelbart av kvalifisert elektrofaglig person. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling i tråd med gjeldende forskrifter, samt kontroll av den elektriske installasjonen tilknyttet varmtvannstankene.

Eier opplyser å ha varslet styret om forholdet etter befaringen. Forholdet bør følges opp av sameiet/borettslaget som ansvarlig for de felles tekniske installasjonene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG IU Elektrisk oppvarming

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten varmet opp via vegghengte panelovner.
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 bygningssakkyndig 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 for det elektriske anlegget er plassert i entréen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider på det elektriske anlegget i leiligheten. Det er imidlertid fremvist en kontrollrapport for det elektriske anlegget datert 2023.

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, men i følge rapport fra elkontroll i 2023 ble det installert nye sikringer i 2020. Utover dette foreligger det ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget i leiligheten.
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereider, 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?
Nei

Tilstandsrapport

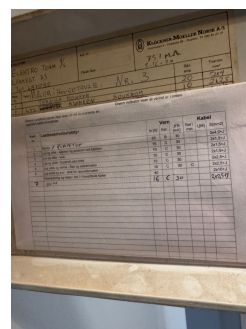
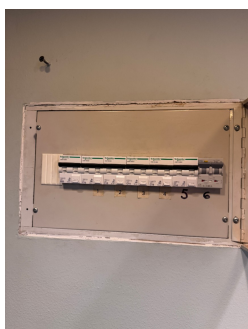
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det ble i 2023 utført en kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen ble utført av Elektro-Kontakten AS. Registrerte avvik er:

1. - Merking av kurser og utstyr - Manglet rett nummer på kursen, forskjøvet med 1 venstre uten nye lapper.
2. - Kabler, ledninger og bevegelige ledninger - Løs stikkontakt i kjøkkenskap + panelovner tilkoblet med skjøteledning.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radon

Branncelle. SEr også hull i etasjeskillet ved inspeksjonsluken mellom bad og soverom.

Ukjent rømningsvei utov3er trapperommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
1. Eier informerer om at det er fyringsforbud i peisen og styret i borettslaget er i prosess med å hente inn priser for å utbedre pipeløpene.
 2. Leiligheten har kun en kjent rømningsvei og det er ned via interntappen. Tommelfingerregelen er at det skal være 2 uavhengige rømningsveier fra boenhetene.
 3. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 4. Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
1. Ildstedet må ikke benyttes før forholdet er utbedret. Ta kontakt med styret i borettslaget for nærmere informasjon.
 2. Det anbefales en nærmere undersøkelser for å finne ut hvordan den sekundære rømningsveien er tiltenkt, eller om den i det hele tatt finnes. Konsekvensen av manglende sekundær rømningsvei kan være stor ved brann.
 3. Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.
 4. For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Tilstandsrapport

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

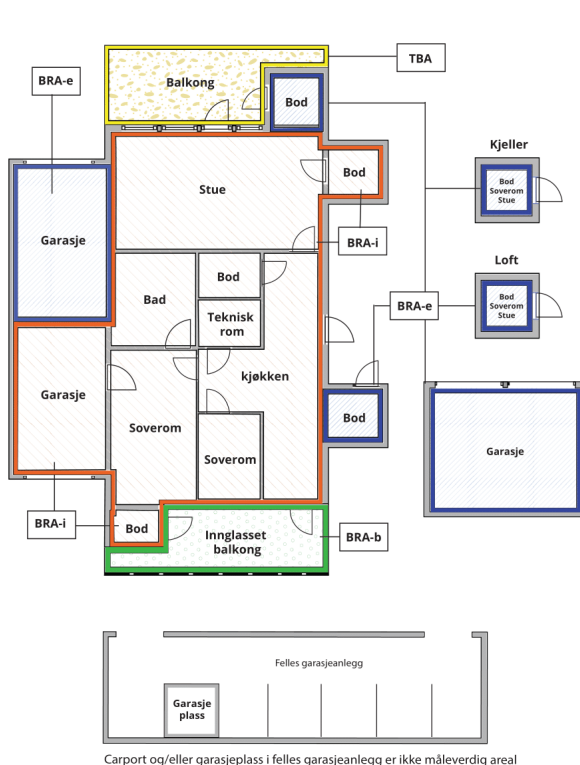
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 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 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	60			60	4
Trapperom mellom 1. og 2. Etasje		1		1	
Kjeller		5		5	
SUM	60	6			4
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bod/kott, entré, kjøkken, soverom, stue, bad, soverom 2		
Trapperom mellom 1. og 2. Etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,80 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 boenheten. 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: Eiere informerer om at de har fått etablert ny elektrisk kurs på kjøkkenet, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet. Det foreligger derimot en kontrollrapport fra Elektro-Kontakten AS datert 16.08.2023 som beskriver at dette arbeidet er etterkontrollert ("Etterkontroll ny kurs stekeovn.. elsjekk 404-2-2.").

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Cristiana Voinov	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	258		0	299.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjøllberggata 24A

Hjemmelshaver

Kjøllberggata 24 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
894614412			Voinov Cristiana-Anca, Galloway Mathew Notman

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Signert 10.3.26	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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.