

Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Normannsgata 54 , 0655 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 231, bnr. 368

 Aksjenummer 25-36

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 14377-3447

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

Utkast



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.

! 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: 1934

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, med teglstainsfasader. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er skråtakskonstruksjon (sal/valm) tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler 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 bygningsdeler.

Leiligheten har aluminiumsbeslått trevindu fra 2012 med 2-lags isolerglass på kjøkkenet og malt trevindu fra 1999 med 2-lags isolerglass i stuen. Malt balkongdør i tre fra 1999 utført med 2-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør.

Vestvendt balkong på 4 m2 med utgang fra stuen. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon med ståltrekkverk og terrassebord i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med furuplank. Innvendige vegger og tak er bestående av pusset og malte mur- og betongflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2006. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et dusjhjørne med buede dusjdører i glass, et gulvmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via byggets avtrekkskanal basert på naturlig ventilasjonsoppdrift.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt rund stålkum. Nisje til komfyr og kjøleskap. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten ble skiftet ut i 2006. Vannrørene er lagt som åpne plast rør og ikke som et lekkasjesikkert rør-i-rør-system selv om rørene er av samme materiale som et rør-i-rør-system. Stoppekraner er tilgjengelig over himlingen på badet og i kjøkkenskapet. Avløpsrørene i leiligheten er av stål og plast fra samme tid. 120 liters varmtvannstank fra 2002 er plassert i hjørnet i

kjøkkeninnredningen.

Leiligheten er ventilert med avtrekk på badet og i det innerste rommet ved entréen, som er koblet på byggets ventilasjonssystem med naturlig oppdrift. Tilluft blir tilført leiligheten via luftespalter over vinduer.

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entréen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

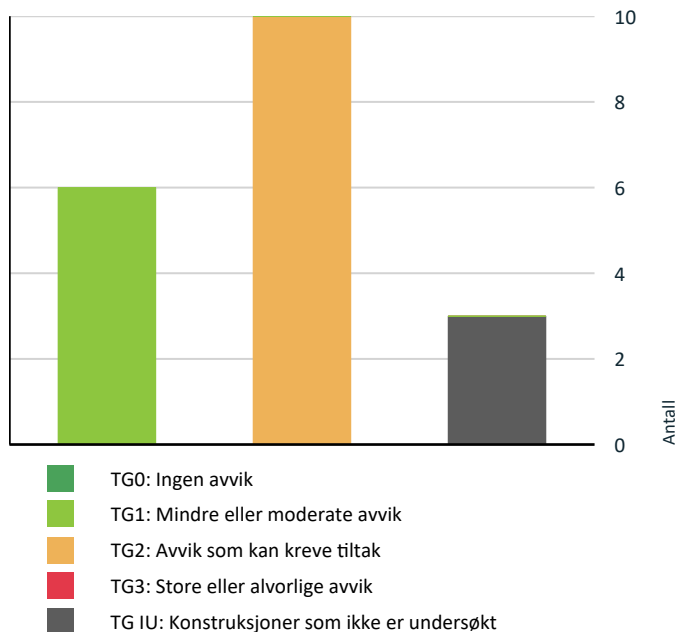
Boligbygg med flere boenheter

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

De fremviste byggemeldte tegningene viser ikke balkongen slik den fremstår i dag. Nærmere undersøkelser anbefales - ta kontakt med eiendomsmegler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [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](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1934

UTVENDIG

Vinduer

Leiligheten har aluminiumsbeslått trevindu fra 2012 med 2-lags isolerglass på kjøkkenet og malt trevindu fra 1999 med 2-lags isolerglass i stuen.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låsemekanismen i vinduet i stuen er ødelagt og vinduet lar seg derfor ikke lukke. Det oppleves kuledtrekk fra vinduet ettersom det ikke kan lukkes skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å kunne lukke vinduet skikkelig og for å unngå følgeskader som fryste rør, kondens, lekkasjer og innbrudd, må låsemekanismen til vinduet byttes ut. Det kan ikke utelukkes at vinduet må byttes i sin helhet dersom låsemekanismen ikke lar seg reparere eller at det finnes reservedeler til dette vinduet.



Balkongdør

Malt balkongdør i tre fra 1999 utført med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet subber i dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at dørbladet skal gå rett i karmen uten å subbe må dørkarmen justeres.

Tilstandsrapport

! TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Malt entrédør/leilighetsdør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på 4 m2 med utgang fra stuen. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon med ståltrekkverk og terrassebord i tre.

INNVENDIG

! TG IU Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med furuplank. Innvendige vegger og tak er bestående av pusset og malte mur- og betongflater.

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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker oppforet med et tilfarergulv av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I stuen og entréen ble det målt høydeforskjeller på mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2006. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt trepanel i innvendig tak.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid på konstruksjonen er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med buede dusjdører i glass, et gulvmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servantmøbelet har mindre oppsvellinger som følge av fukt/vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet er kosmetisk og badet fungerer med avviket.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert via byggets avtrekkskanal basert på naturlig ventilasjonsoppdrift.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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 IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre eik benkeplate med nedfelt rund stålkum. Nisje til komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen bærer preg av slitasje og skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider av kjøkkeninnredningen.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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 at ventilatoren skal fungere som tiltenkt må det etableres et ventilasjonsrør fra ventilatoren som føres ut av skapet denne er montert i. Om mulig bør dette ventilasjonsrøret føres ut i det fri, men dersom dette ikke er mulig må det påses at ventilatoren er utstyrt med kullfilter eller plasmafilter. Et slikt filter renser luften før avtrekksluften føres ut i kjøkkenrommet igjen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten ble skiftet ut i 2006. Vannrørene er lagt som åpne plast rør og ikke som et lekkasjesikkert rør-i-rør-system selv om rørene er av samme materiale som et rør-i-rør-system. Stoppekraner er tilgjengelig over himlingen på badet og i kjøkkenskapet.

Årstell: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene i leiligheten er av stål og plast.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert med avtrekk på badet og i det innerste rommet ved entréen, som er koblet på byggets ventilasjonssystem med naturlig oppdrift. Tilluft blir tilført leiligheten via luftespalter over vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ventilasjonsavtrekk på kjøkkenet ettersom leilighetens opprinnelige kjøkken er delt i 2, og delen med ventilasjonsventilen har havnet på entrésiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å flytte ventilasjonsavtrekket fra entréen og inn på kjøkkenet, men dette vil nok ikke alene anses å være tilfredstillende med tanke på at bruken har endret seg fra bygget ble oppført til i dag, noe som fører til med luftfuktighet ved dusjing og matlaging. Lufting med åpne vinduer må derfor påberegnes for å sørge for et godt inneklima i leiligheten.

TG 2 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank fra 2002 er plassert i hjørnet i kjøkkeninnredningen.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på varmtvannstanken. Tanken er ikke lekkasjesikret og det er synlige fuktmerker i bunn av tanken. Varmtvannstanken er ellers tilkoblet strømmettet med stikkontakt. Gjeldende forskrift krever fast el-tilkobling av varmtvannstank og ikke stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Grunnet alder på tanken og de påviste avvikene bør det gjøres tiltak for å forbedre lekkasjesikkerheten og brann sikkerheten. Ettersom det er påvist flere forhold med tanken kan det ikke utelukkes at det er mest kostnadseffektivt å bytte ut tanken til en ny tank, hvor det blir installert en automatisk stoppekran på vanntilførselen, samt monterer tanken opp mot strømnettet etter gjeldende forskrift. Fuktmerkene under tanken må også kontrolleres nærmere når tanken er fjernet fra nåværende plassering.



⚠ TG IU Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.
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 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.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i entréen.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Følgende kjente arbeider foreligger det samsvarserklæring på:

2016:

Stoplight Elektro AS - Montering av lamper og stikk.

Tilstandsrapport

2025:

Kampen Installasjon AS - "Utbedring av rapport Elvia 5438761. Festet rør under vasken som går til VVB. Montert taklokk over skap. Byttet stikk til waterguard. Koblet om kjøkken og VVB kurs."

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider med utskifting av sikringer og oppgradering av sikringsskapet til det elektriske anlegget til leiligheten. Eier er ikke helt sikker, men mener dette ble utført rundt 2005.

Inntak og sikringsskap

- 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

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.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Entrédøren har ingen godkjenningssmerker som beviser at døren er en godkjent brannør med klassifisering minimum B-30
- Det mangler røykvarsler i stue og på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.
- Det må undersøkes nærmere om entrédøren/leilighetsdøren innehar brannklassifisering B-30, ellers må døren byttes for å tilfredstille brannkrav.
- Røykvarsler skal dekke stue og kjøkken og bør monteres for å oppdage brann i tidlig fase.

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

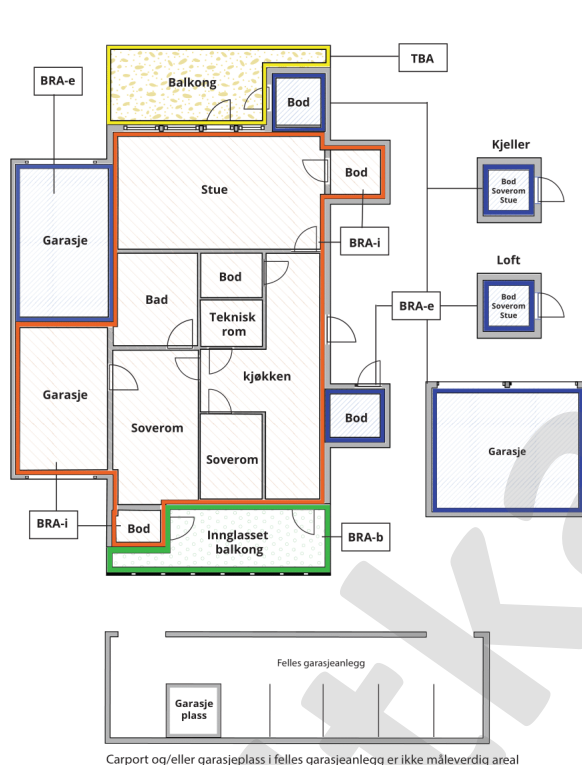
Hva er måleverdig areal?

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.



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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)				
Loft						5	5
2. Etasje	35			35	4		35
Kjeller		4		4			4
SUM	35	4			4	5	44
SUM BRA	39						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Kjøkken, bad, entré, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,60 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, men det er avvik fra disse.

Kommentar: De fremviste byggemeldte tegningene viser ikke balkongen slik den fremstår i dag. Nærmere undersøkelser anbefales - ta kontakt med eiendomsmegler.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2021: Bytte blandebatteri på kjøkken. Faktura er fremvist.

2025: Tilsyn av det elektriske anlegget, samt utbedringer av avvik. Rapport og samsvarserklæring er fremvist.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	368		0	153.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Normannsgata 54

Hjemmelshaver

Kampens Byggeselskap AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
014/Kampens Byggeselskap AS	921104219	014	Kampens Byggeselskap AS	Marte Lund

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

25-36

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Signert 24.2.26	Gjennomgått		Nei

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 skønadsstidspunktet.

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.