


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sofienberggata 54B , 0563 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 229, bnr. 138

 Aksjenummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 14377-3466

Eiendomsverdi ref nr: PP1118

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.



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: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk med bærende veggkonstruksjoner av teglstein og betong. Ytterveggene oppført i betong- og murverk, med pusset fasader. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført i betong. Yttertaket er skråtakskonstruksjon (saltak) tekket med plater/stein. Vegger under terreng er oppført av betong, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2016 med isolerglass. Aluminiumsbeslått balkongdør i tre fra 2016 utført med isolerglass.

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

Vestvendt balkong på 4 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon med plateslått rekkverk og gulv belagt med impregnerte terrassebord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med fliser og en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte gips- og murflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2003 bygget i regi av aksjelaget. Badets sluk er montert omtrent midt i gulvet på badet. 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 gulvmontert toalett, en servantinnredning og et dusjhjørne med opplegg for dusjforheng, Rommet er ventilert via en avtrekksventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig ventilasjonsoppdrift.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med høyglans fronter og eik benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjølfrys. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er av plast og kobber. Stoppekraner tilgjengelig via en inspeksjonsluke i innvendig tak på badet. Avløpsrørene i leiligheten er av plast og stål.

Leiligheten er ventilert med naturlig avtrekk på badet og naturlig tilluft via luftespalter over vinduene på soverommet og i stue/kjøkken.

Elektriske varmekabler i gulv på bad, ellers blir leiligheten i all hovedsak varmet opp via radiatorer koblet på byggets anlegg. Eier informerer om at leiligheten får tilført oppvarmet bruksvann og varme til radiatorer via byggets fjernvarmetilkobling.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er plassert i trappeoppgangen utenfor leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

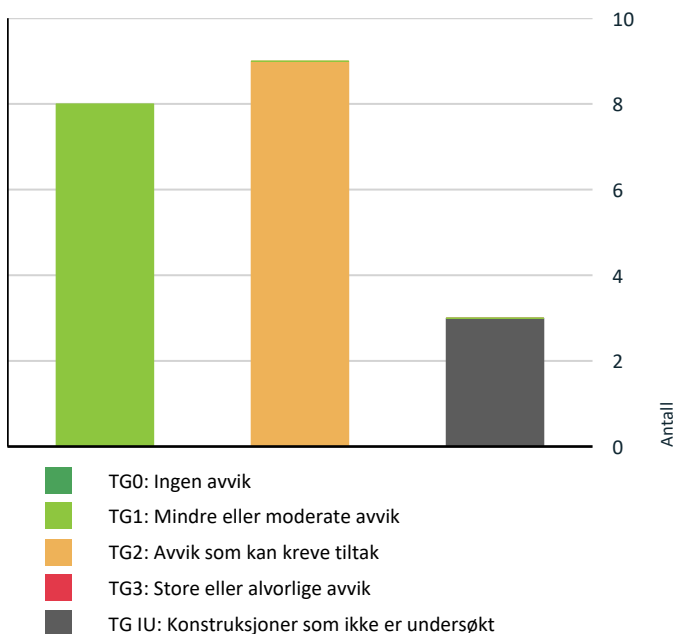
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- De fremviste byggemeldte tegningene er av svært dårlig kvalitet, og tolkningen av tegningene er utført etter beste evne. Ut fra det som er mulig å se kan ikke undertegnede takstmann se at dagens bruk strider med byggemeldt plantegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/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](#)

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

- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1939

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2016 med isolerglass.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Aluminiumsbeslått balkongdør i tre fra 2016 utført med isolerglass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

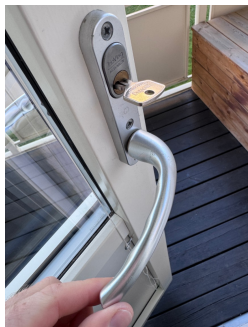
Dørhåndtaket er løst og slarkete, noe som medfører at balkongdøren er tung å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørhåndtaket bør justeres eller skiftes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan funksjonen forverres og føre til ytterligere slitasje på lås og beslag.



! TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong på 4 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er en utkraget stålkonstruksjon med plateslått rekkverk og gulv belagt med impregnerte terrassebord.



Det er registrert kosmetiske rustmerker på håndløper, som følge av avrenning fra balkong over.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene i leiligheten er belagt med fliser og en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte gips- og murflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom under enkelte fliser i entréen. Dette har medført sprekker i fugemasse samt løs fugemasse rundt flisene.

Overflater i boligen er ikke gjenstand for en systematisk vurdering i denne rapporten. Det aktuelle forholdet er registrert tilfeldig og uten nærmere undersøkelser.

Det er ikke foretatt en fullstendig gjennomgang av øvrige overflater, verken synlige eller mindre tilgjengelige. Det kan derfor forekomme forhold som ikke er beskrevet. Vurdering av overflater inngår ikke som et krav etter forskrift til avhendingsloven.

Overflater i en brukt bolig vil ha normal slitasje og kan ikke sammenlignes med nye. Interessenter oppfordres til å foreta en grundig egen vurdering av overflatene ved besiktigelse før budgivning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Løse fliser og skadet fugemasse bør utbedres ved å feste fliser på nytt og legge ny fugemasse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan forholdet utvikle seg med ytterligere løsning av fliser.

Forholdet er registrert tilfeldig og uten nærmere undersøkelser. Øvrige overflater er ikke systematisk vurdert, og det kan forekomme forhold som ikke er avdekket. Interessenter oppfordres til å foreta egen vurdering av overflatene før budgivning.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom (stue/kjøkken og soverommet), og følgende ble registrert: Det er registrert høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt høydeforskjell mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette er normalt ikke økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Konsekvens av skjevheter kan f.eks merkes ved møblering og bruk, men forholdet påvirker normalt ikke bruken av boligen ellers.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2003 bygget i regi av aksjelaget. Det er fremvist byggesaksdokumenter med blant annet kontrollerklæring for kontroll av våtromsarbeider. Dette legges til grunn for vurdering av fuksikringen av badet.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og palt trepanel i innvendig tak.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell mellom terskel og sluk. Badet er lite, og fallforholdene er svake i deler av rommet, særlig fra dør mot sluk.

Konsekvens/tiltak

Badet fungerer med de registrerte avvikene, men det er økt risiko for at vann ikke ledes til sluk. Rommet må derfor brukes med oppmerksomhet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badets sluk er montert omtrent midt i gulvet på badet. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Jordingskabelen er løst.

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.

Jordingskabelen bør festes til slukristen for å sikre et trygt og jordet elektrisk anlegg på badet. Kontakt elektriker.



Jordingskabelen er løst



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning og et dusjhjørne med opplegg for dusjforheng,

Årstall: 2003

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via en avtrekksventil koblet på en av byggets ventilasjonssjakter med naturlig ventilasjonsoppdrift.

Vurdering av avvik:

- 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.

1. 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.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med høyglans fronter og eik benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er platetopp, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har avtrekksventilasjon som resirkulerer luften ut i kjøkkenrommet via et kullfilter. Ettersom det ikke er andre mekaniske avtrekksmuligheter fra rommet vil ikke oppfuktet luft fra matlaging (damp) føres ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fultig luft (damp) fra matlaging forsvinner ikke med kullfilter, og er med på å fukte opp leiligheten. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det anbefales derfor at det etableres mekanisk/forsert avtrekk som fører avtrekksluften ut av leiligheten om mulig. Før tiltak utføres må det undersøkes om dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedteker 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 mekanisk avtrekk fra kjøkkenet er det viktig å lufte rommet godt med åpne vinduer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene i leiligheten er av plast og kobber. Stoppekraner tilgjengelig via en inspeksjonsluke i innvendig tak på badet.

Årstall: 2003

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i leiligheten er av plast og stål.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med naturlig avtrekk på badet og naturlig tilluft via luftespalter over vinduene på soverommet og i stue/kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelig er det en ventilasjonsventil på kjøkkenet som er koblet på en av byggets ventilasjonssjaker for naturlig oppdrift. Denne ventilasjonsluken ser ut til å være blendet igjen med flisene på ventilasjonskassen. Dette betyr at dagens løsning fraviker fra opprinnelig bygget løsning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- **Tiltak:**
Det anbefales å tilbakeføre opprinnelig ventilasjonsløsning med avtrekksventil på kjøkkenet. Dersom dette ikke gjøres er det viktig å lufte med åpne vinduer ved behov.
Manglende ventilasjon kan føre til dårligere luftutskiftning, opphopning av fukt og lukt, og over tid økt risiko for kondens og fuktskader. Se også kommentar under "avtrekk" på kjøkkenet.



Opprinnelig ventilasjonsventil på kjøkkenet er blendet igjen.

! TG IU **Varmesentral**

Beskrivelse

Eier har fremvist et oppsummeringsskriv fra styret som sier følgende:

Boligblokkens vannbårne varmeanlegg er gjennomgående oppgradert og rehabilitert for å sikre stabil drift, god varmfordeling, redusert energibruk og økt driftssikkerhet. Følgende hovedtiltak er gjennomført:

Trykkvedlikehold og luftfjerning

Eldre løsning for ekspansjon og trykkvedlikehold er erstattet med et moderne, aktivt pumpestyrt ekspansjonsanlegg. Anlegget er utstyrt med kontinuerlig vakuumpåvassing som fjerner luft fra systemet under drift. Tiltakene gir stabilt systemtrykk, jevn varmfordeling og redusert støy i varmeanlegget.

Vannkvalitet og filtrering

Det er installert partikkelfilter i varmeanlegget, inkludert løsning for fjerning av magnetiske og metalliske partikler. Det følger opplegg for løpende kontroll av vannkvalitet og tiltak mot korrosjon. Dette reduserer slitasje på komponenter og bidrar til økt levetid på anlegget.

Pumper og energibruk

Eksisterende sirkulasjonspumper er erstattet med nye, energieffektive og behovsstyrte pumper. Pumpene tilpasser drift etter belastning i anlegget, noe som gir lavere energibruk, mer stabil varmeleveranse og mindre støy.

Opprydding og fjerning av utgått utstyr

Utstyr som ikke lenger er i drift, herunder tidligere varmekilder, eldre ventiler, rørstrekk, kabler og installasjoner, er fjernet. Tiltaket reduserer risiko for lekkasjer, stillestående vann, hygieniske utfordringer og driftsforstyrrelser, samt forbedrer oversikt og sikkerhet i tekniske rom.

Optimalisering av røranlegg og varmfordeling

Unødvendige rørføringer er fjernet og relevante rørstrekk er etterisolert for å redusere varmetap. Varmelegget er hydraulisk justert, slik at fordeling og trykkforhold i det felles varme

Ta kontakt med styret for nærmere informasjon da dette ikke er vurdert i denne rapporten.

! TG IU **Elektrisk oppvarming**

Beskrivelse

Varmekabler i gulv på bad.

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

TC-2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten blir i all hovedsak varmet opp via radiatorer koblet på byggets anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på rørsystem og tilhørende deler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden eier informerer om at alle radiatorer inkl. reguleringsventiler fungerer, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 plassert i trappeoppgangen utenfor leiligheten.

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 tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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?

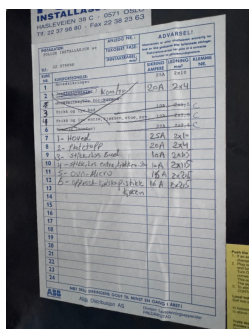
Ja Eier har fremvist en "sluttrapport" fra eltilsyn som beskriver følgende:

"Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 14.02.2022 i Sofienberggata 54B, etasje 1, 0563 OSLO. Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet."

Et tilsyn som dette er en stikkprøvekontroll, og tar ikke for seg hele det elektriske anlegget i leiligheten. Det ble ikke registrert forhold som undertegnede anser som kritisk, men ettersom undertegnede har svært liten kunnskap om elektriske anlegg og at det ikke foreligger dokumentasjon på det elektriske anlegget ut over "sluttrapporten" fra Elvia AS DLE, anbefales det derfor å utføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. Det er altså ingen direkte årsak til denne anbefalingen utover at undertegnede ikke kan gi en god nok beskrivelse av anlegget ettersom dokumentasjonen på arbeidene som er utført er svært begrenset.

En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det kan ikke utelukkes at det blir behov for utbedringer etter en slik kontroll.

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 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

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.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

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 boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 | | | | | | 9 | 9 |
| 1. Etasje | 34 | | | 34 | 4 | | 34 |
| Kjeller | | 4 | | 4 | | | 4 |
| SUM | 34 | 4 | | | 4 | 9 | 47 |
| SUM BRA | 38 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft | | Bod | |
| 1. Etasje | Bad, stue/kjøkken, entré, soverom | | |
| Kjeller | | Bod | |

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,47 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

Kommentar: De fremviste byggemeldte tegningene er av svært dårlig kvalitet, og tolkningen av tegningene er utført etter beste evne. Ut fra det som er mulig å se kan ikke undertegnede takstmann se at dagens bruk strider med byggemeldt plantegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier informerer følgende:

"Det er kun utført mindre arbeider som maling, sliping av treverk og bytte av silikonfuger på baderom og kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette arbeidet."

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------------|---------------|
| 20.4.2026 | Aleksander Røv | Takstingeniør |
| | Ingvild Karina Skorpen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 229 | 138 | | 0 | 2884.7 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Sofienberggata 54B

Hjemmelshaver

As Tøyenbygg li

Aksjeobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 105/As Tøyenbygg li | 935452120 | 105 | | Ingvild Karina Skorpen |

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

14

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------------|------|--------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | | Signert 16.02.2026 | Gjennomgått | | Nei |
| Byggemeldt plantegning | | Tegninger mottatt av eiendomsmegler. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 22.04.2026 | |

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.