

Tilstandsrapport

📍 Åkebergveien 34A , 0650 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 13, snr. 1

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 18818-2294

Eiendomsverdi ref nr: WU7465

Autorisert foretak: Rana Taksering 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



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



 NITO

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Boligen går over to plan. Beliggende i 4. etasje og loft. I tillegg kommer en hems.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2025:

- Bytte av Yale Doorman dørlås på ytterdør.
- Bytte av motor i Velux vindu på øverste soverom.

2024:

- Maling av soverom i 4. etg, kjøkken, spisestue, stue, soverom i 5. etg., loft i 6. etg. og gang.

2021:

- Bad 4. etg. overflatebehandlet med mikrosegment og nytt interiør, samt bytte av avtrekksvifte.
- Renovering av kjøkken: fjerning av vegg og utskifting av alt interiør (Ikea, 10 års garanti). Arbeid utført av Bildin. Elektrisk arbeid utført av AA Elektro.

2015:

- Tak på bygningen bygget av borettslaget.
- Utbygging av loft fra råloft. Totalrenovering med etablering av soverom, stue, badrom, loft og trapp. Håndverk utført av Inowa AS og Jan Wang. Norderud Arkitekter. Elektriker'n Majorstua.

2014:

- Bytte av gulv i hele 4. etg. og fjerning av vegg i entré. Gulv og varmekabler i entré og WC lagt av fagarbeidere.

2012:

- Utbygging av balkong. Utført av Balkongbygg AS i regi av borettslaget.

2010:

- Pipe rehabilitert innvendig med stålrør.

2008:

- Bad i 4. etg. renoveret av borettslaget.

Leilighet - Byggeår: 1892

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård i mur oppført i 1892. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskille i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon teknet med taksteien. Takvinduer og balkongdører med isolerglass. Vinduer i 4. etasje med koblede glass/isolerglass fra 1985/1986, karm og ramme i tre. (Isolerglass i indre ramme og enkelt glass i ytre ramme). Brannklassifisert (A60) entredør på loftet. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør fra 1987 i 4. etasje. Balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra soverom. Balkongen er orientert mot nordøst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av fliser og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater og tegl. Takflatene består av malte takflater.

Tretrapp med eiketynn mellom boligens etasjer. Malte profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og innmurt speil. Sluk i plastkonstruksjon.

Bad 4. etasje: Gulv- og veggflatene består av mikrosegment.

Takflatene består av spilehimling. Innmurt badekar overflatebehandlet med mikrosegment, servant plassert på benkeplate, speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Ikea med sorte matte fronter, benkeplater i tre, sort oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat wc- rom: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av malte veggflater og panel. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert klosett, servant plassert på benkeplate i tre og speil. Sluk i plastkonstruksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og plast. Avløpsledninger i plast og stål. Naturlig oppdriftsventilasjon. Ventilert på ytterveggene. Spalteventiler i enkelte av vinduene. Innfelte lys i himling i entré m/ garderobe, separat wc- rom, badrommene og i soverom på loftet. Boligen er oppvarmet med Vedovn i stue/kjøkken. Gulvvarme i entré m/ garderobe, separat wc- rom, badrommene og soverommene i 4. etasje. Kombinasjon av automat- og skrusikringer i sikringskap plassert i gang/fellesareal. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Borettslaget Åkebergveien 32/34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941 797 318. Borettslaget ligger i bydel Gamle i Oslo kommune og består av 18 andeler. Eiendommen er organisert som et sameie, og består av tre seksjoner. Seksjon 1 er Borettslaget Åkebergveien og er en samleseksjon for boligene på eiendommen. Seksjonene 2 og 3 er næringsseksjoner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

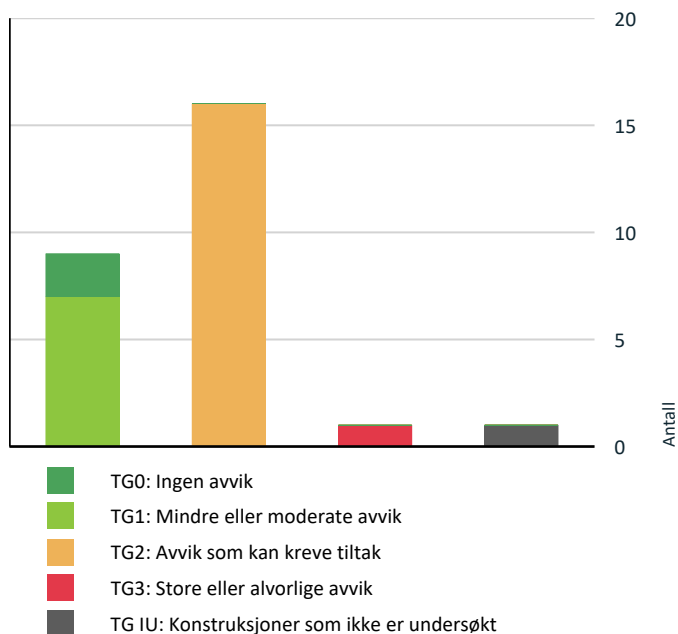
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: I 4. etasje er veggen mellom soverom og bod fjernet til fordel for et større soverom. Veggen mellom stue og kjøkken er også fjernet for å etablere en åpen løsning. På loftet er boden integrert i soverommet. Det er ikke tegnet takvinduer på soverommet på loftet. Det er tegnet en trapp mellom stue og soverommet på loftet, men undertegnede har ikke funnet tegninger for hemsetasjen. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

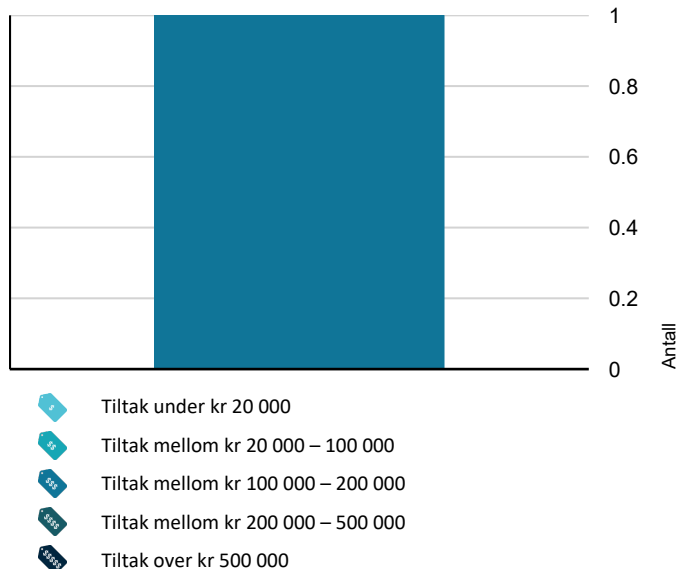
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

! **Spesialrom > 4. etasje > Separat wc- rom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1892

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2015	Ombygging	Vedrørende: Loftsutvikling: - Ferdigattest gitt 21.06.2023. Se vedlegg. For ytterligere informasjon vedrørende byggesaken se saksinnsyn plan og bygningsetaten ved saksnr: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201500259
------	-----------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takstein fra byggeperioden som ble besiktiget fra takvinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vætslitt taktekking med mose. Det ble registrert enklete knekte takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av mose anbefales. Knekte takstein må skiftes. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er kun observert fra takvindue, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Det kan ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

På grunn av begrensninger ved vurderingen av denne bygningsdelen anbefales nærmere undersøkelser for å få et mer komplett bilde av tilstanden. En grundigere inspeksjon av taket bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Takvinduer med isolerglass fra ombygningsperioden. Vinduer i 4. etasje med koblede glass/isolerglass fra 1985/1986, karm og ramme i tre. (Isolerglass i indre ramme og enkelt glass i ytre ramme). Balkongdørene har isolerglass, og produksjonsår har ikke latt seg fastslå. Brannklassifisert (A60) entredør på loftet. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør fra 1987 i 4. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer med sprekker i treverket. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet levetid for vinduene fra 1986/1987 og entredøren i 4. etasje er overskredet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre vinduene og entredøren i 4. etasje skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskifting bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 4 kvm med adkomst fra soverom. Balkongen er orientert mot nordøst.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater og tegl. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss- og sprekke-dannelser på enkelte av overflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må dette påregnes. Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene i entré m/ garderobe, samt enkelte løse fuger. Parkettgulv med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrade. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekke-dannelser og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning.

Tilstandsrapport

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Det anbefales derfor at interessenter innhenter egne tilbud fra fagkyndige aktører før endelig økonomisk beslutning fattes. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue/kjøkken. På forespørsel har eier opplyst at ildstedet fungerer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ildsted fra 2007 med enkelte sår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få feievesenet til å kontrollere tilstanden på pipe og ildsted.

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med eiketrinn mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Punktet med ses i sammenheng 'Helse, miljø og sikkerhet'

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det opplyses at rekkverket til trappen er tilgjengelig for montering. Komplette rekkverk inkludert sponvegger for å lukke inn trappen ligger på hemsene.

! TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdørene og wc- romsdøren har svelling i nedre del. Doble fløydører mellom stue/kjøkken og soverom er trege i bruk. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og innmurt speil. Sluk i plastkonstruksjon. Bad fra ombygningsperioden. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdøren er lokalisert i våtsonen, men er plassert på den siden av dusjveggen som ikke påvirkes av direkte vannsprut. Det ble registrert malingsbobler på vegg- og takflatene ved takvindu.

Konsekvens/tiltak

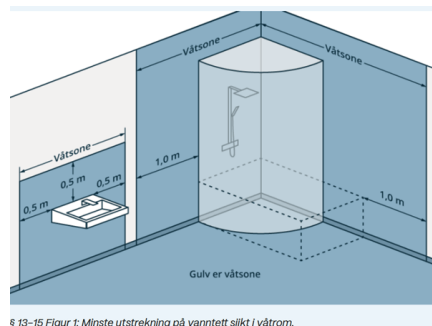
- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Det anbefales at baderomsdøren og vinduet i baderommet behandles regelmessig med egnet våtromsmaling for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og redusere risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vannrett sjikt i våtrom.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelser og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jordingskabel er ikke koblet til slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Koble til jordingskabel til slukrist.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og innmurt speil.

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra trapp i stue uten å påvise unormale forhold. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført målinger, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Hull ble plombert med plastlokk.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av mikrosement. Takflatene består av spilehimling. Innmurt badekar overflatebehandlet med mikrosement, servant plassert på benkeplate, speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Badet ble opprinnelig renovert i 2008 av borettslaget. I 2021 ble det gjennomført en overflatebehandling med mikrosement, installert nytt interiør og skiftet avtrekksvifte. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av mikrosement. Takflatene består av spilehimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

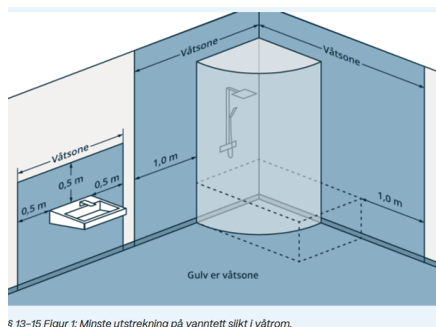
Tilstandsrapport

Det er en stikkontakt som er plassert i våtsonen til høyre for servanten, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut. Innmurt badekar med kun en åpning. Det ble registrert misfarging og svertesopp på veggflatene under badekaret.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold vurderes som påregnelig. Det anbefales å etablere to ventilrister i den flislagte badekarfronten for å forbedre ventilasjonen og gi nødvendig adkomst under badekaret.



Byggeteknisk forskrift (TEK17).

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av mikrosement. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsgulv med ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Til tross for avviket vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Jordingskabel er ikke koblet til slukrist.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Koble til jordingskabel til slukrist.



Kontroll av sluk

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innmurt badekar overflatebehandlet med mikrosement, servant plassert på benkeplate, speil og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innmurt badekar uten ventilrist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktet med ses i sammenheng 'Overflater vegger og himling' i dette baderommet.

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk baderomsvifte.

4. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra entré m/ garderobe uten å påvise unormale forhold. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført målinger, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukst. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.

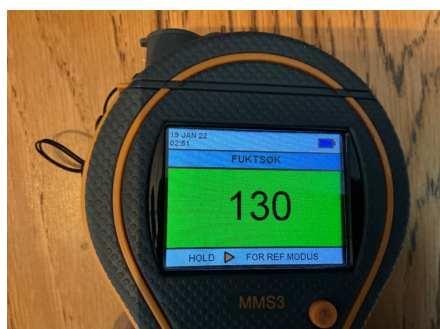
KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type Ikea fra 2021 med sorte matte fronter, benkeplater i tre, sort oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.



Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter, og elektrisk vifte.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

4. ETASJE > SEPARAT WC- ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat wc- rom: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av malte veggflater og panel. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert klosett, servant plassert på benkeplate i tre og speil. Sluk i plastkonstruksjon.

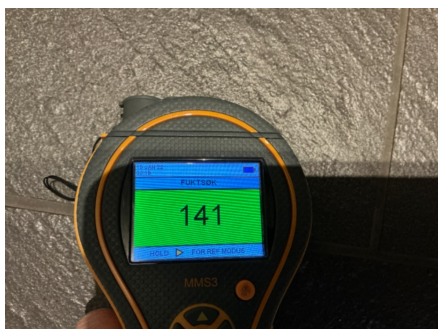
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte. Videre bør det etableres drensåpning for å muliggjøre kontroll av eventuelle lekkasjer fra sisternen og dermed lukke avviket.



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i kobber og plast. Stoppekran er lokalisert i separat wc- rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Rørkursene i rør - i- rør-systemet på badet i loftsetasjen er ikke merket. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber.

Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Ventiler på ytterveggene. Spalteventiler i enkelte av vinduene.

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Innfelte lys i himling i entré m/ garderobe, separat wc- rom, baderommene og i soverom på loftet. Gulvvarme i entré m/ garderobe, separat wc- rom, baderommene og soverommene i 4. etasje. Kombinasjon av automat- og skrusikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal.

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.

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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?

Dette er ukjent for selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapp i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Gulvvarme i stue/kjøkken fungerer ikke. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Kombinasjon av automat- og skrusikringer i sikringskap plassert i gang/fellesareal.

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

For å bedre brukssikkerheten anbefales det å montere håndløpere på trappen. Det opplyses at rekkverket til trappen er tilgjengelig for montering. Komplette rekkverk inkludert sponvegger for å lukke inn trappen ligger på hemsens.

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

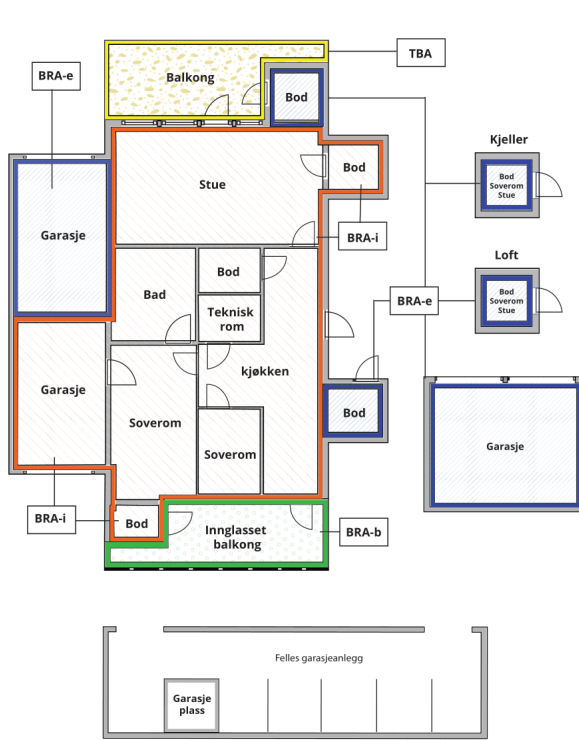
Hva er måleverdig areal?

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 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 branncelleindeling

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

Leilighet

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)				
Hems						16	16
Loft	46			46		4	50
4. etasje	62			62	4		62
SUM	108				4	20	128
SUM BRA	108						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Hems		
Loft	Stue, bad, soverom		
4. etasje	Entré m/ garderobe, bad, separat wc-rom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Hems med et gulvareal på ca. 16 m² og en takhøyde på det høyeste punktet på ca. 1,51 meter. Adkomst til hems via stige. Hemsen er ikke medtatt i arealberegningen da takhøyden er under 1,9 meter, derav ikke måleverdig areal.

Loft med gulvareal på ca. 50 m², og med takhøyde som varierer fra ca. 1,02 - 3,87 meter.

Takhøyden i 4. etasje varierer fra ca. 2,4 - 2,81 meter.

Fellesareal:

Bod i kjeller med gulvareal på ca. 4 m², og med lav takhøyde. Takhøyde ca. 1,77 meter. Boden er ikke medtatt i arealberegningen da takhøyden er under 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: I 4. etasje er veggen mellom soverom og bod fjernet til fordel for et større soverom. Veggen mellom stue og kjøkken er også fjernet for å etablere en åpen løsning. På loftet er boden integrert i soverommet. Det er ikke tegnet takvinduer på soverommet på loftet. Det er tegnet en trapp mellom stue og soverommet på loftet, men undertegnede har ikke funnet tegninger for hemsetasjen. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Rana Noman Tariq Carina Remøy Fjørtoft	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	13		1	307.6 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Åkebergveien 34A

Hjemmelshaver

Borettslaget Åkebergveien 32/34. Orgnr: 941 797 318

Kommentar

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
6/Borettslaget Åkebergveien 32/34	941797318	6	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Fjørtoft Carina Remøy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Tøyen i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av nyere blokkbebyggelse og med bygårder fra århundreskifte i kvartalsbebyggelse. Gangavstand til Oslo sentrum, Tøyen og Grønland med teater og bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, butikker m.m. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både t- bane og buss i nærheten. Kort vei til Grünerløkka, Gamlebyen, Middelalderparken, Tøyenbadet, Munchmuseet, Zoologisk, Botanisk og Geologisk museum ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Borettslaget Åkebergveien 32/34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941 797 318. Borettslaget ligger i bydel Gamle i Oslo kommune og består av 18 andeler. Eiendommen er organisert som et sameie, og består av tre seksjoner. Seksjon 1 er Borettslaget Åkebergveien og er en samleseksjon for boligene på eiendommen. Seksjonene 2 og 3 er næringsseksjoner.

Tinglyste/andre forhold

Bebyggelsen er registrert i SEFRAK. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/borettslaget-akebergveien3234/om> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Klassisk bygård i mur oppført i 1892. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskille i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Fasade mot gate har trekninger, ornamenter og konsoller. Yttertak i trekonstruksjon tekket med taksteien. Tretrapp mellom etasjene. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026	Signert 12.03.2026.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

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.

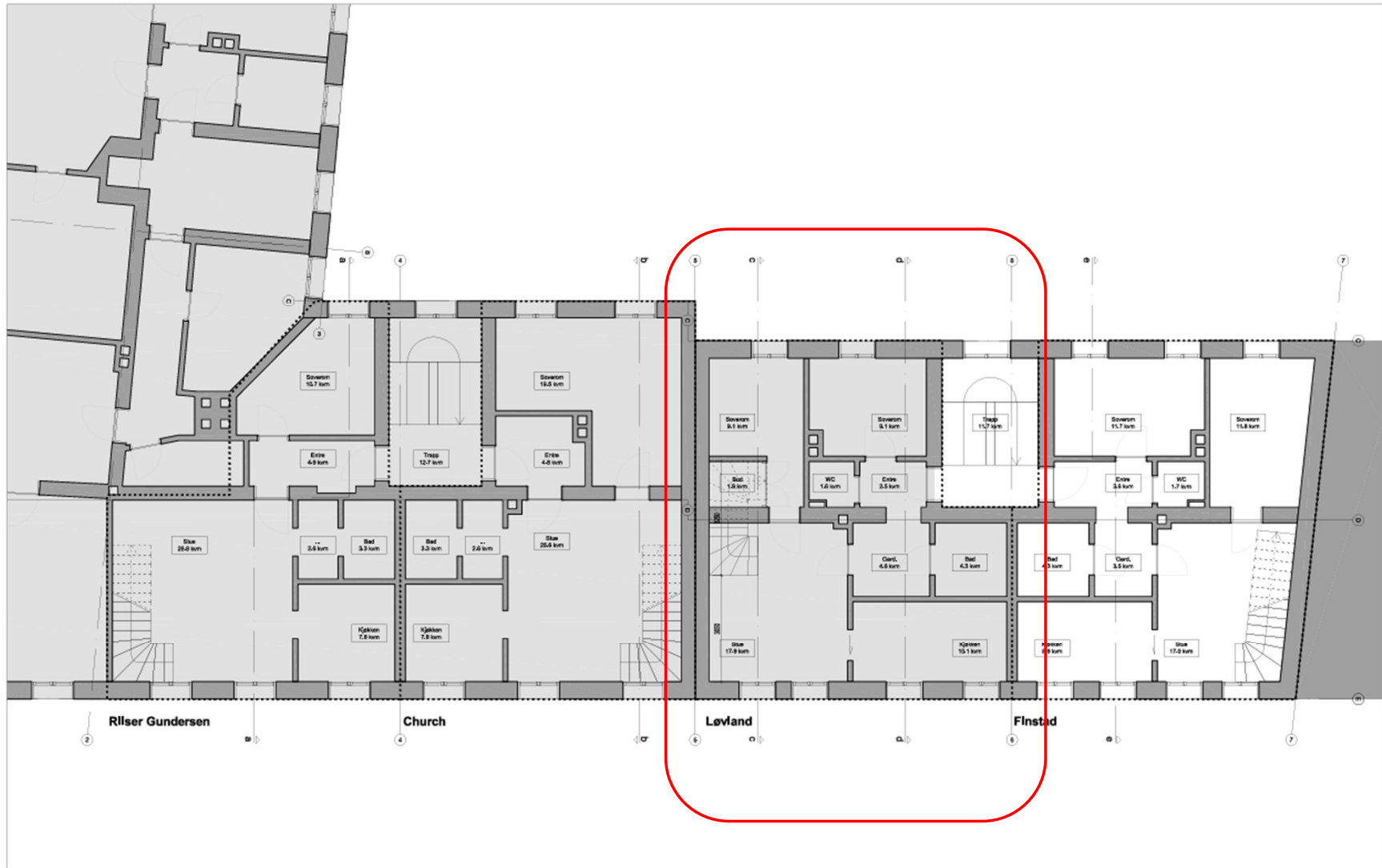
Personvern

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.



Alle mål må kontrolleres av utførende på stedet før igangsetting av arbeidene. Ikke målt opp på stedet. Grunnlag plan fra eksisterende tegninger.

BYGGHERRER: H0402 Øystein Rilsøer Gundersen Tel: +47 41 28 60 51 oystein.Rilsøer.Gundersen@nrk.no H0401 André M Church Jakobsen Tel: 95 44 92 17 andrejakobs1@gmail.com	H040x Ole-Andreas Løvland oal@me.com Tel: +47 91 86 00 09 H040x Mal-Linn Finstad mailinn@gmail.com	ANSVARLIG SØKER: Wang-Norderud Arkitekter AS Stordalsveien 70 Rådhusgata 20, N- 0151 Oslo Tel: +47 22423370 Mail: info@w-n.no	Dato: 24.03.2015 Format: A3 Mål: 1:100	ARBEIDSTEGNING	PLAN 5. ETASJE (LOFT) - NY	TEGN NR. A.2.05
				Ombygging av loft Åkebergveien 32 - 34 0650 Oslo Gnr. / Bnr. 231 / 280		



Alle mål må kontrolleres av utførende på stedet før igangsetting av arbeidene. Ikke målt opp på stedet. Grunnlag plan fra eksisterende tegninger.

BYGGHERRE: Mal-Linn Finstad Åkebergveien 34, 0650, Oslo mailinn@gmail.com	ANSVARLIG SØKER: Wang-Norderud Arkitekter AS Stemdalsveien 70 Rådhusgata 20, N-0151 Oslo Tel: +47 22423370 Mail: info@w-n.no	M: 1:100 Format: A3 Dato: 21.01.2015 <i>Tegninger / modeller / beskrivelser etc. utarbeidet av oss kan ikke uten vårt skriftlige samtykke benyttes i annen sammenheng erner forutsatt. Må ikke benyttes som produksjonstegninger</i>	ETT-TRINNS SØK. Ombygging av loft Åkebergveien 34 A 0650 Oslo	PLAN 4. ETASJE - NY Grn. / Bnr. 231 / 280	TEGN. NR. A.4.04
---	---	---	---	---	----------------------------

NYARK AS
Postboks 4451 Nydalen
0403 OSLO

Deres ref.:
RAGNALD HALSET

Vår ref. (saksnr.):
201500259 - 26
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Karine Bue Iversen

Dato: 21.06.2023

Adresse: ÅKEBERGVEIEN 34
Tiltakshaver: Ole Andreas Løvland
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 231/13/0/0
Søker: NYARK AS
Tiltaksart: Loftsutbygging

Ferdigattest – Åkebergveien 34

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for loftsutbygging og nye takvinduer, mottatt 24.03.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201500259			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		17.09.2014	1/16
Plan for 4.etasje	A.2.04	30.10.2014	1/21
Plan for loft	A.2.05	14.11.2014	1/22
Fasade mot sør	A.2.31	14.11.2014	1/25
Plan snitt og fasade	A.2.61	21.01.2015	7/3

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201500259	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
912196410 FIREFLY AS	KONTROLL tkl. 3 - Kontroll brannprosjektering

947624105 HØYER FINSETH AS	PRO tkl.3 - Prosjektering brannsikkerhet
970477284 INGENIØR EINAR BJØRGEN	KONTROLL tkl.2 - Kontroll konstruksjonssikkerhet
984851790 INGENIØRPLAN AS	PRO tkl.1 - Prosjektering konstruksjonssikkerhet
995255510 NYARK AS	SØK tkl.1 - Søknad om ferdigattest
984512910 THOMAS OWE	KONTROLL tkl.1 - Kontroll av utførelse (etter lukking av avvik) KONTROLL tkl.1 - Kontroll av overordnet utførelse KONTROLL tkl.1 - Kontroll av våtrom

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Karine Bue Iversen - saksbehandler

Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

Ole Andreas Løvland, Åkebergveien 34, 0650 OSLO