



aktiv.

Siebkes gate 4C, 0562 OSLO

**Gjennomført og sjarmerende
3-roms i Gråbeinkvartalet!**



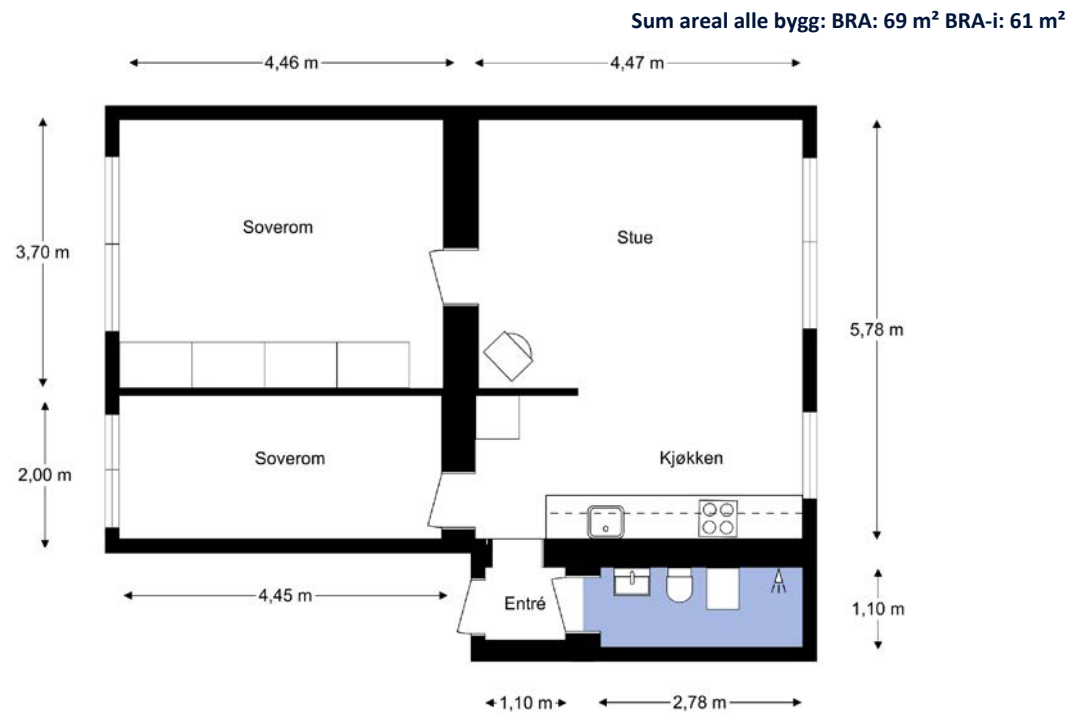
Tilstandsrapport

Siebkes gate 4C , 0562 OSLO

OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 69

Andelsnummer 280



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 11838-26041

Referansenummer: FI1989

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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



Glenn-Erik Larsen

glenn@takstpartner.no

905 31 615

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

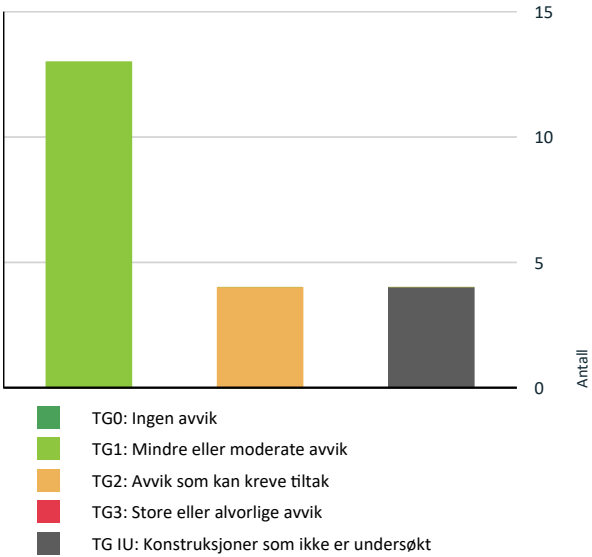
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Siebkes gate 4 C. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1894

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2014	Bad	Badet er bygget i 2014, oppført i regi av Af Gruppen. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 09.12.2014.
2016	El-arbeid	Feilsøk og utbedret jordfeil i stue opplegg til/ montert stikk over kjøkkenbenk og stikk til kjøkkenvifte. Festet opp kabler i kjøkkentak Bokset kabel til lysbryter i soverom. Arbeidet utført av HI Elektro.
2018	El-arbeid	Skiftet alle skrusikringer til brytersikringer. Oppdatert kursfortegnelse, utført av HI Elektro.
2019	Vinduer	Montering av vinduer, arbeidet er utført av BrI.
2019	El-arbeid	Lagt nye ledninger for å flytte/ montere lamper i tak på begge soverom og stue/ kjøkken. Installert belysninger i tak og to dimmere(spisebord lampe og lys stort soverom). Arbeidet er utført av HI Elektro
2022	Kjøkken	Montering av kjøkken, arbeidet er utført i regi av tidligere eier.
2022	VVS-arbeid	Oppsett av vask og oppvaskmaskin av rørlegger, arbeidet er utført av VVS kompaniet AS
2022	El-arbeid	Nye kurser ved oppsett av nytt kjøkken og flytting/ oppsett av stikkontakter. Ny kursfortegnelse Arbeidet er utført av Sofienberg Elektro
2026	El-arbeid	Bytte termostat til varmekabler på bad, utført av HI Elektro .

UTVENDIG

! TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i tre.
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdek

Tilstandsrapport

Årstall: 2019Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

INNSENDIG

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Parkett og fliser.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av plater og panel.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,48m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk på gulvflater,
samt noe hul-lyd under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i tregulv bør påberegnes alder tatt i betraktning.
Knirk i gamle tregulv skyldes som oftest at at spikrene i gulvbord har løsnet,
og kan ev. utbedres ved å skru gulvet bedre fast til gulvbjelkene.
I så fall må parkett demonteres,
for å komme til underliggende gulvkonstruksjon.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.
Overflater er sjekket med nivelleringslaser,
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 12 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Pipe og ildsted

Pipe i boligen er av teglstein med pusset overflate.
Pipe er fra byggeår.

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmer,
fremstår med normal funksjonalitet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørblader mot begge soverom tar i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørblader bør justeres/høvles,
for at hengsler ikke skal slites unødig.

Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2014, oppført i regi av Af Gruppen.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 09.12.2014.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	61			61	
Kjellerbod		5		5	
Loftsbod		2		2	
Bod i felles trapp		1		1	
SUM	61	8			
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
Kjellerbod		Bod	
Loftsbod		Bod	
Bod i felles trapp		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 4,6m², samt en loftsbod med gulvareal på2,5 m² og skråtak mot gulv. Boder er merket med nr.280 og 21. Målbart areal i loftsbod = 1,6 m². Det følger i tillegg en bod i felles trapperom på 1,4m².

Bod arealer utgjør til sammen 8 m² BRA-E.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som i rapporten. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg. Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

☒ Ja

☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Ketil Målbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	69		0	1344.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Siebkes gate 4C

Hjemmelshaver

Graabein Borettslag

Andelsobjekt







