

Tilstandsrapport

📍 Askergata 2 , 0475 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 13, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 22486-1066

Referansenummer: MK1466

Autorisert foretak: BUILTBY 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



Matias Utnem

post@bulitby.no

920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i Askerkata 2, 0475 Oslo, og inngår i et boligbygg med flere boenheter oppført i 1966. Bygningen er fundamentert med betong grunnmur og har yttervegger i betong/murverk. Etasjeskillere er utført i betong, og bygget har flatt tak tekket med membranløsning.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et samlet bruksareal (BRA) på 56 m², hvorav 53 m² utgjør internt bruksareal (BRA-i) og 3 m² eksternt bruksareal (BRA-e) i form av bod i kjeller. I tillegg disponeres balkong på ca. 3,5 m². Boligen består av entré, to soverom, stue/kjøkken og bad.

Boligen ble totalrenovert i 2023, herunder oppgradering av overflater, kjøkken, bad og tekniske installasjoner. Det er installert vannbåren varme med radiatorer (2025), nytt elektrisk anlegg (2023) med samsvarserklæring, samt rør-i-rør system for vanninstallasjoner.

Overordnet vurdering og konklusjon

Boligen er vurdert i henhold til NS 3600 på bakgrunn av visuell befaring. Den fremstår gjennomgående modernisert med oppgraderinger fra 2023.

Det er registrert flere avvik med tilstandsgrad TG2, blant annet knyttet til vinduer, balkongdør (over normal forventet levetid), balkongens overflate/membran, planavvik i gulv, samt kjøkkenløsning med kullfilterventilator. Avvikene relaterer seg i hovedsak til alder på enkelte bygningsdeler, normal slitasje, forventet levetid og forhold som kan kreve vedlikehold eller tiltak over tid.

Det er ikke registrert forhold med tilstandsgrad TG3. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige bygningsdeler på befaringstidspunktet. Rapporten gir et øyeblikksbilde av boligens tekniske tilstand, og videre vedlikehold og oppfølging av registrerte forhold må påregnes.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fjernvarme.
Elektriske varmekabler på bad.

Parkering

Med boligen følger garasje plass i byggets felles garasjeanlegg. Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere gratis døgnet rundt - hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et årlig gebyr.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-lags isolerglass og karmen i tre. Produksjonsår er oppgitt til 2004.
Brann- og lydklassifisert entrédør. Dørbladet er utstyrt med kikkhull og sikkerhetslås. Døren er av eldre dato.
Boligen har balkong med utgang fra stue. Balkongdekket er belagt med fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ble oppusset i 2023, og omfatter overflater på vegger og himling. Gulvene er belagt med parkett, mens vegger og himlinger har malte, slette flater.

Etasjeskilleren består av betong, og det er utført kontrollmåling av planavvik på utvalgte steder i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er oppført i 2023 som del av en totaloppussing. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, ettgrep blandebatteri og speilskap med integrert belysning. Det er installert dusjhjørne med glassdører samt vegghengt toalett. Veggene er flislagte, og himlingen består av malt slett overflate med integrerte downlights.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler som oppvarming. Det er målt et fall mot sluk på 27 mm.

Gulvet har plastsluk med mekanisk klemming.

Det er benyttet PCI Lastogum® smøremembran som toppmembran, hvilket betyr at membranen ligger rett under flisene.

På veggene er det også benyttet PCI Lastogum®, påført i alle plateskjøter og overganger på XPS-plater.

Utførelsen er oppgitt som utført i henhold til produsentens systembeskrivelse.

Det foreligger dokumentasjon på type og utførelse av membran og slukløsning. Løsningen med toppmembran og innlagt bånd i overganger gir økt sikkerhet mot lekkasjer, forutsatt korrekt utførelse. Kombinasjonen av smøremembran og dokumentert utførelse gir god fuktsikring.

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da tilstøtende vegger er av mur/betong, og det lar seg derfor ikke gjøre uten destruktive inngrep.

Manglende hulltaking medfører begrenset mulighet for å vurdere tilstanden bak vegger i dusjonen, og det kan derfor ikke utelukkes fuktskader eller feil i konstruksjonen bak synlige overflater. Dette gjelder særlig forhold som:

- eventuelle lekkasjer bak tettesjikt
 - oppfukting av underliggende sjikt eller veggkonstruksjon
 - feil eller manglende overgang mellom membran og sluk/vegg
- Siden våtrom ofte er utsatt for høy fuktbelastning og membranløsningen ligger skjult i konstruksjonen, gir dette økt usikkerhet. NS 3600 legger til grunn at vurdering av skjulte konstruksjoner er en viktig del av tilstandsanalysen – og i tilfeller hvor slik kontroll ikke er mulig, vil det alltid være risiko for skjulte feil eller mangler.

Det er utført fuktsøk på overflater i dusjonen ved bruk av egnet, ikke-destruktivt måleinstrument.

Målingene ga moderat utslag, noe som vurderes som normalt i et våtrom som er i daglig bruk. Fuktnivåene oversteg ikke kritiske grenseverdier.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Benkeplaten er i laminat med nedfelt servant og ettgrep blandebatteri. Det er fliser over benk, samt belysning og strømuttak under overskap. Ventilasjon skjer via kjøkkenventilator med kullfilter. Sikkerhetsutstyr:

Det er montert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, som gir økt sikkerhet ved vannlekkasjer og varmebelastning.

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilatoren resirkulerer luft uten tilkobling til utvendig avtrekk. Dette er en vanlig løsning i leiligheter uten direkte kanaltilgang, men gir begrenset effekt sammenlignet med balansert eller mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system. Vannfordelerskap er plassert på soverommet og inneholder stoppekraner samt kursfortegnelse. Stoppekranene er testet og fungerer som forutsatt. Rør-i-rør er en løsning som gir mulighet for utskifting og lekkasjedeteksjon ved eventuelle skader. Plasseringen av skapet gir god tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold. Det er ikke registrert synlige avvik på anlegget. Synlige avløpsrør under servant på bad og under kjøkkenvask er utført i plast. Øvrige føringer ligger skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Det er montert avløpspumpe under kjøkkenvasken. Slike pumper krever jevnlig vedlikehold og bør kontrolleres regelmessig for å unngå funksjonssvikt eller tilbakeslag.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter synlige deler av avløpssystemet. Skjulte rørføringer kan ha svakheter som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep. Risiko for lekkasjer, fortetninger eller aldring av rørnett kan ikke utelukkes, særlig i eldre anlegg. Boligen har mekanisk avtrekk fra badet. Tilluft til boligen skjer via ventiler plassert i vinduer og yttervegg.

Ventilasjonen vurderes som funksjonell, men systemet forutsetter at tilluftsventilene holdes åpne for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Manglende vedlikehold eller stengte ventiler kan gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning, særlig i våtrom. Det er sentralanlegg for varmt vann. Boligen har vannbåren varme med radiatorer installert i 2025. Det er montert radiator i stue og på ett av soverommene.

Løsningen gir jevn og energieffektiv oppvarming. Systemet er nytt og fremstår som moderne og funksjonelt. Regelmessig ettersyn anbefales for å sikre god drift og unngå luft i anlegget. Sikringsskapet er plassert i felles trapperom. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og har kursfortegnelse. Anlegget ble oppgradert i 2023 som en del av en større boligrenovering. Det foreligger samsvarserklæring for utført arbeid.

Basert på opplysningene og dokumentasjonen vurderes det elektriske anlegget som oppgradert og i henhold til gjeldende

forskrifter per utførelsestidspunkt. Videre kontroll anbefales ved behov eller ved fremtidige tilpasninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

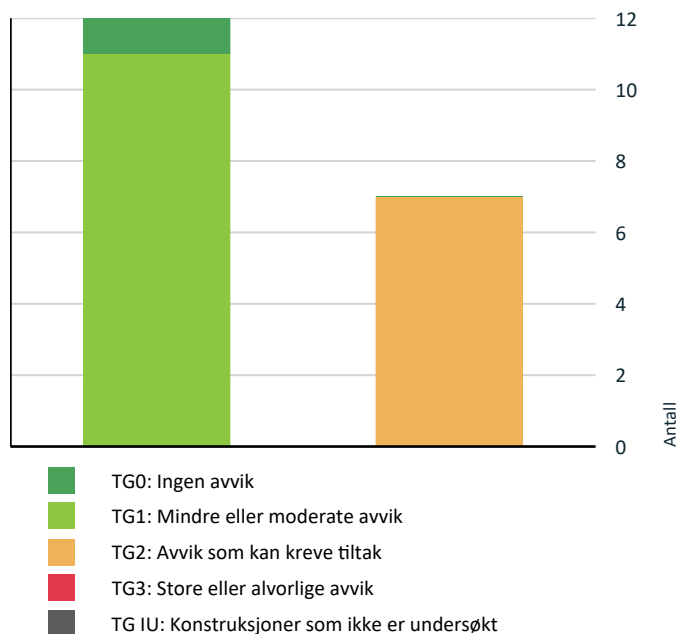
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1966

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Boligen er totalrenovert i 2023.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og karmen i tre. Produksjonsår er oppgitt til 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er registrert at vinduet på soverom tar i karm, noe som vanskeliggjør åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Med hensyn til alder og registrert funksjonsavvik vurderes vinduene samlet til TG2, jf. NS 3600:2018.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. Dørbladet er utstyrt med kikkhull og sikkerhetslås. Døren er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

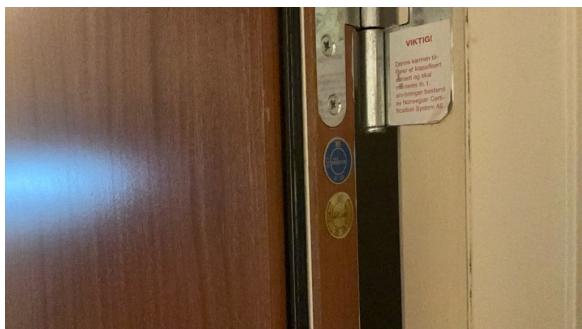
- Det er avvik:

Døren har synlig slitasje som er forenlig med alder, men fremstår uten skader som påvirker funksjon ved visuell kontroll

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forventet levetid for brann- og lydklassifiserte entrédører er normalt 30–40 år (ref. Byggforskeren 700.320). Ettersom døren er av eldre dato og deler av levetiden er oppbrukt, må forkortet restlevetid påregnes. Kontroll av tetthet og funksjon anbefales.



TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass og trekarm. Døren er produsert i 1987.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på dørens utvendige omramming, blant annet i form av værslitasje på treverk og maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med produksjonsår 1987 har døren overskredet normal forventet levetid, som for balkongdører med 2-lags isolerglass og trekarm typisk er 20–30 år (ref. Byggforskeren 700.320). Det må påregnes behov for utskifting innen kort tid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong med utgang fra stue. Balkongdekket er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

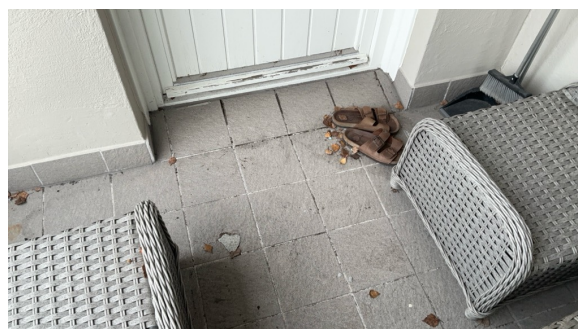
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er registrert bom under enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Dette kan over tid føre til at flisene løsner eller skades, særlig ved frostpåvirkning. Det er registrert manglende rekkverk mot tak. På tak er det rekkverk målt til ca 93 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Fliser på balkonger utsettes for stor belastning grunnet vær og temperaturvariasjoner, og har normalt en levetid på 15–25 år. Dersom bom utvikler seg til flisløsning, må vedlikehold eller utskifting påregnes. Rekkverket bør oppgraderes til dagens krav ved tiltak.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten ble oppusset i 2023, og omfatter overflater på vegger og himling. Gulvene er belagt med parkett, mens vegger og himlinger har malte, slette flater.

Det er registrert et hull i gulvet etter feilboring i forbindelse med arbeid på det sentrale varmeanlegget. Skaden er opplyst meldt til styret, som skal sørge for utbedring. For øvrig fremstår overflatene med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskilleren består av betong, og det er utført kontrollmåling av planavvik på utvalgte steder i boligen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter på ca. 5 mm gjennom stue/kjøkken, noe som er innenfor akseptable toleranser. I entre er det imidlertid registrert planavvik opp mot 20 mm, noe som overstiger anbefalte grenseverdier for horisontale avvik i bruksrom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevhetene skyldes opprinnelig utførelse eller setningsforløp over tid. Det forventes ingen behov for utskifting, men skjevhetene kan vedvare uten ytterligere tiltak.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er oppført i 2023 som del av en totaloppussing. Rommet er innredet med servantskap med heldekkende servant, ettgreps blandebatteri og speilskap med integrert belysning. Det er installert dusjhjørne med glassdører samt vegghengt toalett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av malt slett overflate med integrerte downlights.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler som oppvarming. Det er målt et fall mot sluk på 27 mm.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet har plastsluk med mekanisk klemming.

Det er benyttet PCI Lastogum® smøremembran som toppmembran, hvilket betyr at membranen ligger rett under flisene.

På veggene er det også benyttet PCI Lastogum®, påført i alle plateskjøter og overganger på XPS-plater.

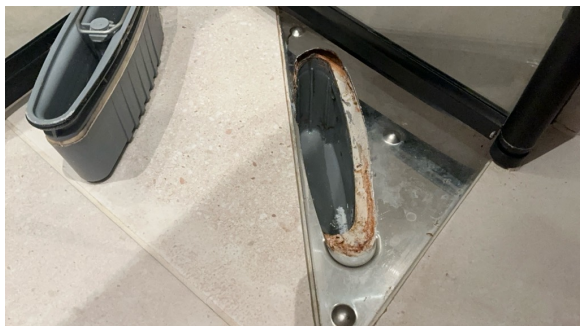
Utførelsen er oppgitt som utført i henhold til produsentens systembeskrivelse.

Det foreligger dokumentasjon på type og utførelse av membran og slukløsning. Løsningen med toppmembran og innlagt bånd i overganger gir økt sikkerhet mot lekkasjer, forutsatt korrekt utførelse. Kombinasjonen av smøremembran og dokumentert utførelse gir god fuktsikring.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med:
Servantskap med heldekkende servant
Ettgreps blandebatteri
Speilskap med integrert belysning
Dusjhjørne med svingbare glassdører
Vegghengt toalett

Årstell: 2023

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk, og tilførsel av frisk luft skjer via spalte under døren.

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking mot våtsone, da tilstøtende vegger er av mur/betong, og det lar seg derfor ikke gjøre uten destruktive inngrep. Manglende hulltaking medfører begrenset mulighet for å vurdere tilstanden bak vegger i dusjsonen, og det kan derfor ikke utelukkes fuktskader eller feil i konstruksjonen bak synlige overflater. Dette gjelder særlig forhold som:

- eventuelle lekkasjer bak tettesjiktet
- oppfukting av underliggende sjikt eller veggkonstruksjon
- feil eller manglende overgang mellom membran og sluk/vegg

Siden våtrom ofte er utsatt for høy fuktbelastning og membranløsningen ligger skjult i konstruksjonen, gir dette økt usikkerhet. NS 3600 legger til grunn at vurdering av skjulte konstruksjoner er en viktig del av tilstandsanalysen – og i tilfeller hvor slik kontroll ikke er mulig, vil det alltid være risiko for skjulte feil eller mangler.

Det er utført fuktsøk på overflater i dusjsonen ved bruk av egnet, ikke-destruktivt måleinstrument. Målingene ga moderat utslag, noe som vurderes som normalt i et våtrom som er i daglig bruk. Fuktnivåene oversteg ikke kritiske grenseverdier.

Moderat fuktutslag i dusjsonen skyldes typisk overfladisk fukt i flis og fuger etter bruk, og gir ikke grunnlag for mistanke om lekkasje eller konstruktive skader på kontrolltidspunktet.

Membran vurderes på grunnlag av dokumentert utførelse og alder.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Benkeplaten er i laminat med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Det er fliser over benk, samt belysning og strømuttak under overskap. Ventilasjon skjer via kjøkkenventilator med kullfilter.

Sikkerhetsutstyr:

Det er montert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, som gir økt sikkerhet ved vannlekkasjer og varmebelastning.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert delaminering av list/laminat på enden av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 – grunnet registrert skade på benkeplate.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilatoren resirkulerer luft uten tilkobling til utvendig avtrekk. Dette er en vanlig løsning i leiligheter uten direkte kanaltilgang, men gir begrenset effekt sammenlignet med balansert eller mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Løsningen fungerer, men det bør tas høyde for redusert effektivitet når det gjelder fjerning av fukt og matos. Regelmessig utskifting av kullfilter anbefales for å opprettholde funksjon.

Tilstandsrapport

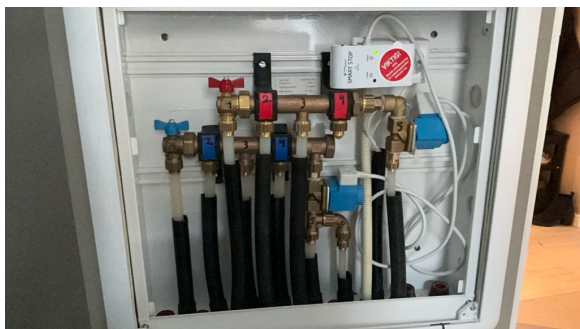
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system. Vannfordelerskap er plassert på soverommet og inneholder stoppekraner samt kursfortegnelse. Stoppekranene er testet og fungerer som forutsatt.

Rør-i-rør er en løsning som gir mulighet for utskifting og lekkasjedeteksjon ved eventuelle skader. Plasseringen av skapet gir god tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold. Det er ikke registrert synlige avvik på anlegget.

Årstall: 2023



! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør under servant på bad og under kjøkkenvask er utført i plast. Øvrige føringer ligger skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for inspeksjon.

Det er montert avløpspumpe under kjøkkenvasken. Slike pumper krever jevnlig vedlikehold og bør kontrolleres regelmessig for å unngå funksjonssvikt eller tilbakeslag.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter synlige deler av avløpssystemet. Skjulte rørføringer kan ha svakheter som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep. Risiko for lekkasjer, fortetninger eller aldring av rørnettet kan ikke utelukkes, særlig i eldre anlegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet. Tilluft til boligen skjer via ventiler plassert i vinduer og yttervegg.

Ventilasjonen vurderes som funksjonell, men systemet forutsetter at tilluftsventilene holdes åpne for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. Manglende vedlikehold eller stengte ventiler kan gi redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning, særlig i våtrom.

! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme med radiatorer installert i 2025. Det er montert radiator i stue og på ett av soverommene.

Løsningen gir jevn og energieffektiv oppvarming. Systemet er nytt og fremstår som moderne og funksjonelt. Regelmessig ettersyn anbefales for å sikre god drift og unngå luft i anlegget.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskapet er plassert i felles trapperom. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og har kursfortegnelse. Anlegget ble oppgradert i 2023 som en del av en større boligrenovering. Det foreligger samsvarserklæring for utført arbeid.

Basert på opplysningene og dokumentasjonen vurderes det elektriske anlegget som oppgradert og i henhold til gjeldende forskrifter per utførelsestidspunkt. Videre kontroll anbefales ved behov eller ved fremtidige tilpasninger.

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.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei alderi.
7. Har det vært brann, brannpill 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
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?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Taksmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

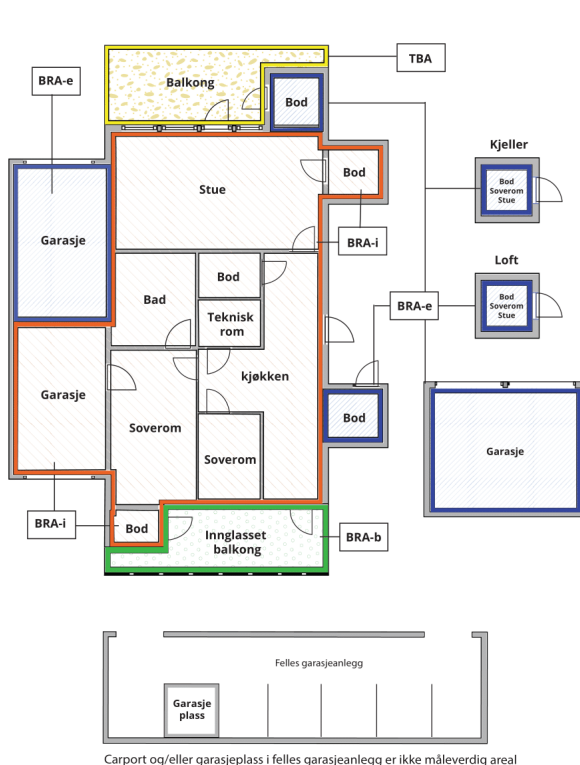
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		3		3	
2.Etasje	52			52	3
SUM	52	3			3
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 3,2 m2.
Boligen har balkong målt til ca 3,5 m2.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller komplett byggesaksdokumentasjon for boligen. Det er heller ikke framlagt plantegninger som viser godkjent arealbruk eller oppdatert status for utførte arbeider.

Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppgradert i 2023. Det er gjennomført full oppgradering av overflater på både bad og kjøkken. Dette inkluderer utskifting av innredning, overflater og installasjoner i henhold til gjeldende standarder.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Matias Utnem	Takstingeniør
	Nina Lise Jerijervi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	13		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Asker gata 2

Hjemmelshaver

Jerijervi Nina Lise

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Askergata 2 ligger sentralt på Torshov.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Direkte adkomst fra Vossegata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Tomt
Eiet tomt 1877 kvm

Annet

Byggemåte

Bygningen er fundamentert med betong grunnmur på ukjent byggegrunn.
Yttervegger er oppført i betong/murverk, utvendig pusset og delvis kledd med fasadeplater.
Takkonstruksjonen er utført som flatt tak, tekket med takfolie eller tilsvarende membranløsning.
Adkomst til boligene skjer via innvendig trapperom med heis.
Etasjeskillere er utført i betong mellom etasjene.
Ytterdør er fabrikk malt, brann- og lydklassifisert utførelse med kikkehull.
Balkongdør i tre med isolerglass, datert 1987.
Vinduer i tre med isolerglass, hovedsakelig fra 2004.
Balkong er utført i betong med rekkverk i betong.
Innvendige dører i glatt utførelse, montert i 2023.

Oppvarming

Radiatorer tilkoblet fjernvarme.
Elektriske varmekabler på bad.

Parkering

Med boligen følger garasjeplass i byggets felles garasjeanlegg.
Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere gratis døgnet rundt - hele uken - også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et årlig gebyr.

Radonmåling

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Romhøyder

Stue/kjøkken: 2,53 m
Entre: 2,52 m
Soverom: 2,52 m
Bad: 2,31 m

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	09.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.