


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Akebakkeskogen 63B , 0490 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 75, bnr. 1232

 Andelsnummer 98

**Sum areal alle bygg: BRA: 66 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 22486-1089

Referansenummer: YP1588

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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Oppsummering av eiendommen:

Leilighet beliggende i et etablert borettslag på Grefsen, i et rolig og attraktivt boligområde med gode utearealer og nærhet til marka. Boligen ligger i et bygg fra 1984 oppført med tradisjonelle konstruksjoner, og inneholder blant annet entré, stue/kjøkken, bad og flere rom til opphold. Det er utført oppgraderinger i nyere tid, herunder rehabilitering av bad, oppgradering av elektrisk anlegg og deler av rørinstallasjoner i 2024. Kjøkkenet er delvis oppgradert samme år.

## Overordnet vurdering:

Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til byggeår, med enkelte nyere oppgraderinger som trekker opp helhetsinntrykket. Samtidig er det registrert flere forhold med behov for tiltak, særlig knyttet til våtrom (fallforhold), eldre bygningsdeler som vinduer og varmtvannsbereder. Det må derfor påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger på kort til mellomlang sikt. Samlet vurderes boligen som en bolig med moderat oppgraderings- og vedlikeholdsbehov.

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Akebakkeskogen Borettslag beliggende i bydel Nordre Aker, Oslo Kommune. Borettslaget består av 147 andelsleiligheter og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blandt annet biloppstillingsplasser, internstier, lekeapparater, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer samt kaldtloft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Bærende vegger og skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende panel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besikket).

## Garasje / Parkering

Akebakkeskogen borettslag disponerer parkeringsplasser. For mer info se [https://www.akebakkeskogen.no/?page\\_id=68](https://www.akebakkeskogen.no/?page_id=68) Ellers gjelder gateparkering etter nærområdets bestemmelser.

## Oppvarming

Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

## Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Oslo kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

## Romhøyder:

Romhøydene er målt til ca. 2,36 m i stue og soverom, og ca. 2,30 m på bad.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført med tradisjonelle konstruksjoner fra byggeår. Det er registrert fuktmerker på loft/takkonstruksjon som indikerer mulig lekkasje og behov for videre undersøkelser. Vinduer og balkongdør fra byggeår har oppnådd høy alder og må påregnes utskiftet.

Balkong har slitasje og for lav rekkverkshøyde.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkettgulv (nytt i 2024) og malte vegger og himlinger. Overflatene fremstår med normal slitasje. Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er registrert avvik ved pipe/ildsted grunnet manglende ildfast plate.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er rehabilitert i 2024 med flislagte overflater, gulvvarme og moderne innredning.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som delvis oppgradert med malte fronter og ny benkeplate med oppvaskkum fra 2024. Det er installert vannstopper under vask og ventilator med avtrekk ut. Normal brukslitasje er registrert.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske anlegg er delvis oppgradert, med nye vannrør og elektrisk anlegg fra 2024. Varmtvannsbereder fra 2002 har passert forventet levetid og bør skiftes. Ventilasjon er mekanisk. Avløpsrør er i plast der synlig, øvrige føringer er skjult.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

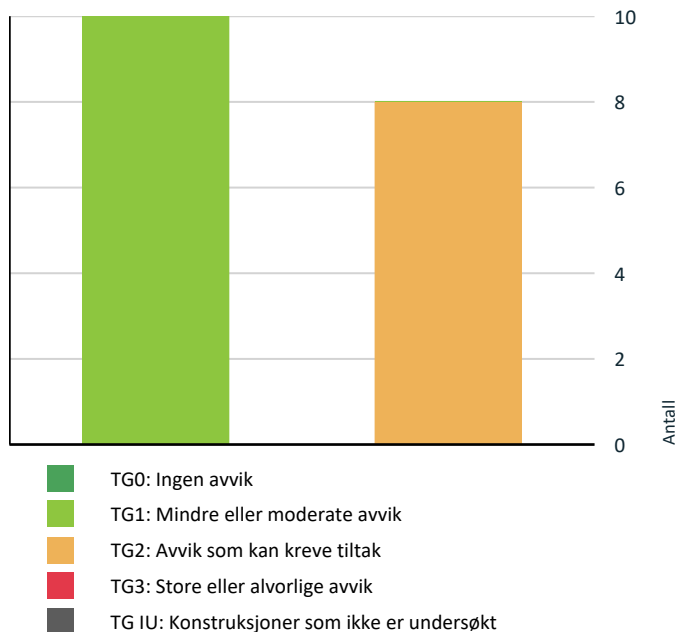
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1984

### Kommentar

Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Firmanavn: E-verket Elektroinstallasjon AS Beskrivelse av arbeidet: Utført: januar–februar 2024 (sluttkontroll 07.02.2024) • Installasjon av lys og gulvvarme i nytt bad • Ny innmat i sikringskap med jordfeilautomater på alle kurser • Omtrekking og innføring av jording i stue, gang og kjøkken • Varmekabel (500W, 3,51 m <sup>2</sup> ), termostat og dimmer installert • Samsvarserklæring utstedt 13.02.2024 av Ove Cederstrøm
2024	Modernisering	Firmanavn: Oslo Rør & Sanitær Beskrivelse av arbeidet: Utført 12.03.2024. Felles rør (borettslag): Utbedring av felles rør, fakturert til Akebakkeskogen Borettslag.
2024	Modernisering	Firmanavn: Eksakt Bygg AS Beskrivelse av arbeidet: Periode: januar–februar 2024. Rehabilitering av bad samt diverse arbeider i leiligheten i henhold til avtale. Arbeidene inkluderte innkledning og fliselegging av badekar (ekstrabestilling). Fliselegging av bad med gulvfliser (SAP FRAMM BIANCO NAT REC 60x60). Alle arbeider ble utført av godkjent entreprenør.
2024	Modernisering	Firmanavn: Oslo Rør & Sanitær AS Beskrivelse av arbeidet: Fakturadato: 31.01.2024. Full rehabilitering av bad inkl. nytt Vikingbad badekar (KVADRAT 160x70x62 cm) og omlegging av avløp i vegg. Montering av: ), underskapsere fra INR fra Viskan Solid, servant fra INR, blandebatteri fra INR, takdusj med termostat (Pleasure 3 fra INR), høyskap fra INR og speilskap fra Linbak. Sentralt godkjent foretak. Utført 12.03.2024: Felles rør (borettslag): Utbedring av felles rør, fakturert til Akebakkeskogen Borettslag.

## UTVENDIG

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

#### Beskrivelse

Boligen har adkomst til kaldt loft via luke i himling på soverom. Det er begrenset tilgang til hele loftet. Det er observert lufting ved raft og i topp. Det er registrert dampsperre i himlingen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker på takstoler og er det registrert fuktmerker på isolasjon mot tilstøtende seksjon, hvor årsak er ukjent. Det er ikke målt aktive fuktverdier på befaringsdagen. Luftlekkasjer kan forekomme. Forholdene indikerer risiko for skader i konstruksjonen, og nærmere undersøkelser samt tiltak for å stanse eventuell lekkasje må påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å avdekke og utbedre årsak til fukt må påregnes for å hindre videre skadeutvikling.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1983.

**Årstall:** 1984

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på vinduer, noe som er forventet ut fra alder. Det er også registrert at et vindu på kontor tar i karm, noe som indikerer justeringsbehov eller skjevheter. Vinduer av denne alderen må påregnes redusert tetthet og isolasjonsevne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer er fra 1983 og har nådd en alder hvor utskifting må påregnes. Forventet levetid for vinduer er ca. 20–40 år.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Balkongdør med glassfelt fra 1983. Inngangsdør med små glassfelt, ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

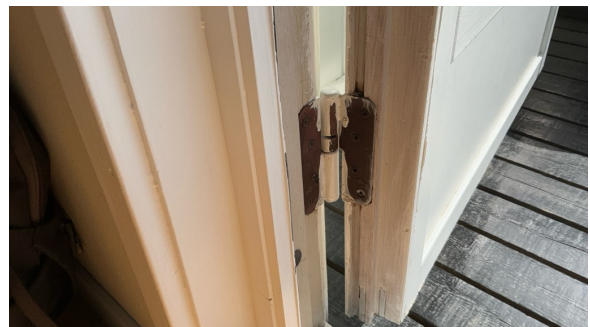
- Det er avvik:

Balkongdør har registrert slitasje og tar i karm, noe som indikerer justeringsbehov eller deformasjoner som følge av alder. Inngangsdør fremstår med normal bruksslitasje, men ukjent alder medfører usikkerhet knyttet til tilstand og utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør er fra 1983 og har nådd en alder hvor utskifting må påregnes. Forventet levetid for dører er ca. 20–30 år.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har balkong med utgang fra stue/kjøkken. Dekket er utført med terrassebord. Rekkverk i tre, målt til ca. 93 cm høyde.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

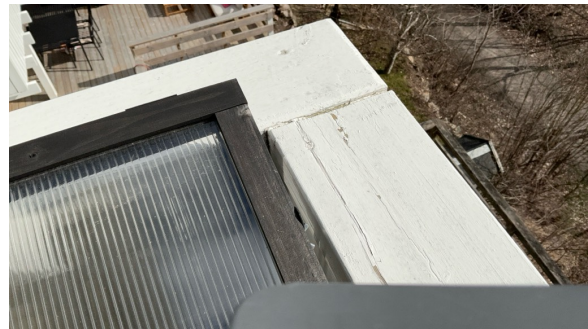
- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på treverk i form av oppsprekking og begroing/mose. Dette indikerer behov for vedlikehold for å hindre videre nedbrytning. Rekkverkshøyde på ca. 93 cm avviker fra dagens anbefalte krav og vurderes som et sikkerhetsmessig avvik.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Treverk på balkong er avhengig av jevnlig vedlikehold. Registrert slitasje tilsier behov for tiltak på kort til mellomlang sikt for å opprettholde funksjon og levetid.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv er belagt med parkett, ny i 2024. Vegger og himlinger har malte, slette flater.

Vurdering:

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det kan forekomme mindre hull og riper.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Det er vedovn plassert i stue med tilhørende pipe.

**Vurdering av avvik:**

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

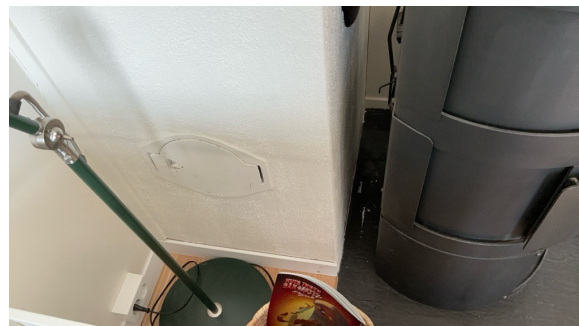
Det er registrert manglende ubrennbar plate under sotluke i pipe. Dette er et avvik fra anbefalte sikkerhetskrav og kan medføre økt risiko for brann ved sotnedfall. Forholdet bør utbedres.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Registrert avvik påvirker ikke levetid, men må utbedres av hensyn til sikker bruk.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Ifølge eier er badet er rehabilitert i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Vegger er flislagte. Himling: malt slett himling med downlights.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør har skader som følge av fuktpåvirkning.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte skadet dør.



### 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulv er flislagt og utstyrt med gulvvarme. Det er målt fall fra terskel til topp sluk på ca. 12 mm over en avstand på ca. 180 cm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Målt fall vurderes som lavt og ikke tilfredsstillende med tanke på sikker avrenning mot sluk. Det er i tillegg registrert stedvis motfall under toalett, noe som kan medføre at vann blir stående på gulvet.

Preaksepterte ytelser:

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.

Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

Gulvet avgrenses av en oppkant med vannrett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utilstrekkelig fall og motfall kan føre til oppsamling av vann og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales nærmere vurdering og utbedring av fallforholdene for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

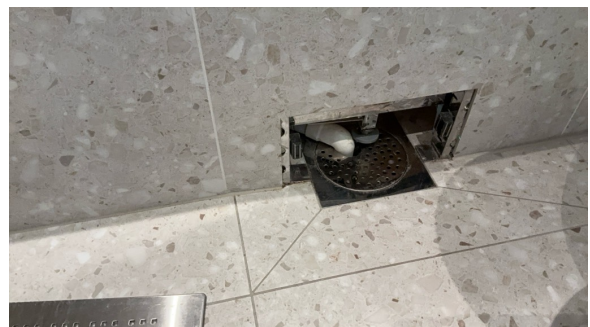
#### Beskrivelse

Sluk er utført i plast. Membran er ikke synlig for inspeksjon da den ligger skjult i konstruksjonen.

Membranens utførelse og tilstand kan ikke verifiseres visuelt. Vurderingen er derfor basert på alder og forventet gjenværende levetid.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## 2.ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning over servant, badekar med nisjevegg i glass, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 2.ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

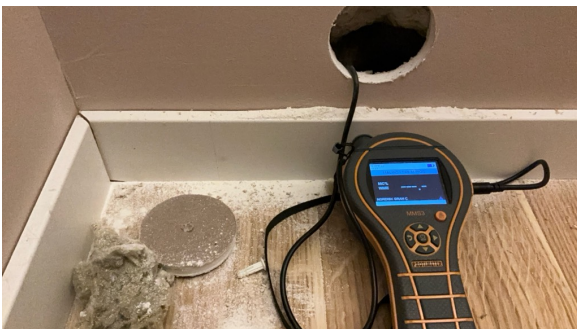
### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra bad mot badet for kontroll av tilliggende konstruksjon. Det var ikke mulig å komme direkte bak våtsone grunnet fast innredning, veggkonstruksjon.

Målingene på tilgjengelig sted viste ingen registrerte fuktverdier på kontrolltidspunktet.

Det bemerkes at kontrollpunktet ikke ligger direkte bak dusjsonen, og undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i selve våtsonen. Når hulltaking ikke kan utføres direkte bak mest fuktutsatt område, vil det alltid foreligge en viss usikkerhet knyttet til skjulte forhold.

Skjulte konstruksjoner i våtrom kan ikke vurderes fullt ut uten destruktive inngrep. Eventuelle fuktskader, svikt i membran eller lekkasjer bak flislagte overflater kan derfor ikke utelukkes.



## KJØKKEN

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med lav profil. Skrog er malt i 2024, og det er montert ny benkeplate med oppvaskkum i 2024. Det er installert vannstopper under vask. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Ventilator er tilkoblet boligens avtrekksystem.

Kjøkkenet fremstår delvis oppgradert med nye overflater og komponenter. Løsningen med vannstopper gir økt sikkerhet mot vannskader. Det er registrert normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

## 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannledninger er oppgradert i 2024 i forbindelse med rehabilitering av bad. Hovedstoppekran er plassert i skap under kjøkkenvask.

Oppgraderte vannrør tilsier nyere standard på deler av anlegget. Hovedstoppekran er testet og fungerer. Det var ikke mulig å kontrollere vannfordelerskap da dette var låst, noe som medfører begrenset vurderingsgrunnlag. Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Vannrør er delvis nye fra 2024 og vurderes å være i tidlig fase av levetiden. Forventet levetid for moderne rørsystemer er ca. 25–50 år ved normal bruk og vedlikehold. Begrenset tilgang til fordelerskap gir noe usikkerhet knyttet til helhetlig tilstand.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør under servant på bad og under vask på kjøkken er utført i plast. Øvrige føringer er skjult i konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i hjørne av kjøkkeninnredning. Berederen er fra 2002.

Berederen har høy alder og må påregnes å ha redusert tilstand. Risiko for svikt og lekkasje øker med alder.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Berederen er fra 2002 og har passert forventet levetid. Normal levetid er ca. 15–20 år. Utskifting må påregnes.



## 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

Sikringsskap er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Det elektriske anlegget er rehabilitert i 2024.

## Vurdering:

Oppgradert elektrisk anlegg fra 2024 tilsier nyere standard.

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. 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.

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.

**2024 El anlegget rehabilitert 2024**

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?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

# Tilstandsrapport

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

## 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?

Nei

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?

Nei

## Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. 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.

## 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:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje (utebod)		3		3			3
2.Etasje	63			63	6	7	70
<b>SUM</b>	<b>63</b>	<b>3</b>			<b>6</b>	<b>7</b>	<b>73</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>66</b>						

## Romfordeling

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

### Kommentar

Boligen disponerer bod ved ingasparti 1.easje. Boden er målt til ca 2,7 m2.  
Boligen har balkong målt til ca 6,2 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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

Det elektriske anlegget er rehabilitert 2024  
Badet er renovert i 2024

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Matias Utnem	Takstingeniør
	Emilie Halland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	1232		0	20143.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Akebakkeskogen 63B

### Hjemmelshaver

Akebakkeskogen Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
956235251			Halland Emilie, Ødegård Kristoffer Sundhaugen

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

98

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggenhet på Grefsen. Akebakkeskogen borettslag ligger ved foten av Grefsenkollen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### 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.

### Annet

#### Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Akebakkeskogen Borettslag beliggende i bydel Nordre Aker, Oslo Kommune. Borettslaget består av 147 andelsleiligheter og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blandt annet biloppstillingsplasser, internstier, lekeapparater, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer samt kaldtloft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Bærende vegger og skillende dekker av trekonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende panel. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besikket).

#### Garasje / Parkering

Akebakkeskogen borettslag disponerer parkeringsplasser. For mer info se [https://www.akebakkeskogen.no/?page\\_id=68](https://www.akebakkeskogen.no/?page_id=68) Ellers gjelder gateparkering etter nærområdets bestemmelser.

#### Oppvarming

Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

#### Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Oslo kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	31.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

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.