

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Waldemar Thranes gate 62 A, 0173 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 219, bnr. 253, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 21155-1657

Referansenummer: PO4510

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan

Vår ref: Øivin Brækkan



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

Leilighet i boligsameie ved St.Hanshaugen i Oslo. Leiligheten er jevnlig oppgradert på overflater, noe slitasje på gulv. Nytt bad fra 2025. Tekniske anlegg er delvis oppgraderte. Ny balkong ut mot bakgården. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk bygget med bærekonstruksjoner i betong og mur, fundamentert til faste masser. Fasader forblendet med teglstein, saltak med takstein.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og med kobla ramme med ett glass utvendig, en vrider og innadslående vindu. Det er ett vindu som er av type husmorvindu, utadslående til å vippe rundt. Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med tre lags isolerglass. Midtsprosse vertikalt på utsiden, løs sprosse.

Malt profilert inngangsdør til leiligheten med fire speil, dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifikasjon. Dørpumpe montert od det er innadslående dør. Innadslående dør til baktrapp fra soverom, fire speil og dørpumpe.

Balkongdør i tre som er utadslående med trelags glass. Tofløyet dør ut til balkong. Døren er nettopp utbedret for trekk med ny terskel og uforinger innvendig.

Balkong i stålkonstruksjon med tretremer på gulvet, areal 1,9 m2 og vender mot nord-vest. Rekkverk i stål og glass med høyde 1,22 m, høyere sidevegg mot nabo i sør. Montert av Balkongteam AS.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Oljede/lakket/lutet tregulv av furu i alle oppholdsrommene. Vegger er malte mur/betongvegger eller malte plater. Himlinger av malt betong/puss, hulkil mot vegger. Takhøyde i stue er 2,68 m. Jevnlig vedlikeholdte overflater. Lite soverom og entré er nylig malt på vegger og himling.

Furugulv på betongdekker. Det er målt planavvik i gjennom hele rommet i begge stuen. I stue 1 er det målt 23 mm og i stue 2 er det målt 28 mm helning gjennom rommet.

Malte fyllingsdører med fire speil til stue 2 og det store soverommet.

Nyere malt fyllingsdør med tre speil til det minste soverommet, glatt malt dør til badet fra oppussing.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eier har fått oppusset og utvidet badet i 2025 og arbeidet er utført av Bjølsen Rørservice AS. Dokumentasjon foreligger. Alle vegger har 60x60 fliser fra gulv til høyde 1,2 m, veggflater over dette er malte. Himling er malt og med innfelte downlights. Vegger i dusjen har 6x21 stående subway tiles helt opp til himling. Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 32 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Nytt plastsluk på gulvet i dusjen med påstøp med innstøpte avløpsrør fra servanten og vaskemaskinen. Membran kan ses innunder klemring på sluket under påstøpen. Badet har servant med ettgreps kran og skap under, speilskap med innebygget lys og med stikkontakt i hyllen under. Vegghengt toalett med skjult sistene, svingbare dusjvegger av glass som kan foldes, opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk vifte på vegg, styrt med bryter og er fuktstyrt.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes. Badet er nytt fra 2025.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt komposittkum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp med avtrekk i midten, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Avtrekk med kullfilter med avsug ned midt på koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Felles varmtvann i sameiet. Varmt- og kaldtvannsledninger i plast til kjøkkenet, separate stoppekraner i kjøkkenbenken. Rør med plast rør i rør vannledninger i badet, stoppekraner i skapet.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og badromsskap er av plast.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, ingen tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventil i våtrom.

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann. Radiatorer som varmekilder på innvendig vegg ved dør i stue 1 og stue 2. Resten av rommene har elektrisk oppvarming.

Sikringsskapet er på vegg i entré inne i et skap, hovedsikring i felles rom utenfor leiligheten. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon med videofunksjon ved inngangsdør. Watrguard og komfyrvakt er montert. Oppvarming ved vannbåren varme i radiatorer samt enkelte elektriske ovner. Varmekabel på badet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant .

Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

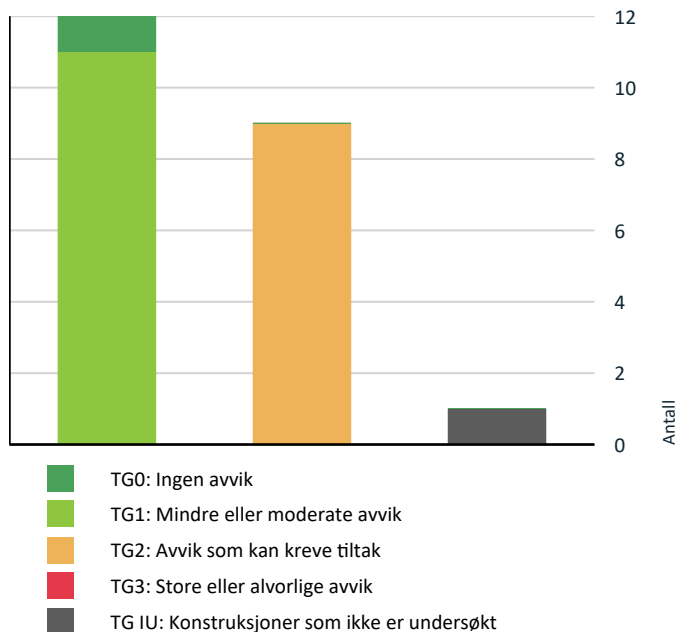
Kjøkken er flyttet til tidligere spisestue og blitt et soverom.

Pikeværelse er blitt til soverom og har fått balkong.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.

Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist andre avvik:

Vinduet til venstre i stue 2 har islag på ytre vindusglass.

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Gulvene har en del gangslitasje i overflater, spesielt i entrè, kjøkken og stort soverom. Noe knirk i gulvet i gangen.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Noe avskalling av maling på dør til stue og dør til soverommet har fått fjernet all maling på den ene siden, dette er et bevisst uttrykk for leiligheten.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er ikke registrert friskluftsventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer.

! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

! **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m², den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

! **Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det er ikke mulig å påvise at det i dag er noen form for ventilering fra kjøkkenet.

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 [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1932

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Byttet vindu i stort soverom og ny balkongdør til balkong
2023	Tilbygg	Leiligheten fikk ny balkong
2023	Modernisering	Malt vegg himling i gang og det lille soverommet
2025	Modernisering	Nytt bad og ny vegg mot stue 2, malt vegg mot stue

UTVENDIG

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass og med kobla ramme med ett glass utvendig, en vrider og innadslående vindu. Det er ett vindu som er av type husmorvindu, utadslående til å vippe rundt.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduet til venstre i stue 2 har islag på ytre vindusglass.

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmen og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Tiltak for å bedre ventilasjon og redusere innvendig kondensering bør vurderes, da isdannelse og kondens kan føre til råte, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting av vinduer på sikt.

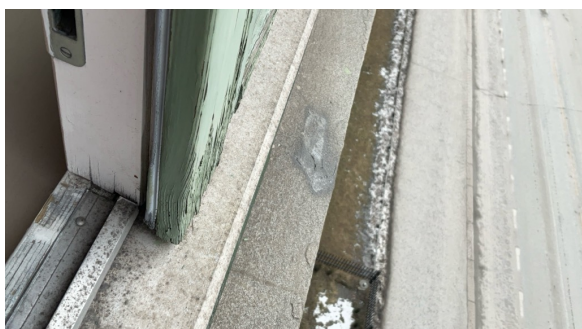
Tilstandsrapport



Vinduer



Vinduer



Vinduer

Vinduer - soverom

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med tre lags isolerglass. Midtsprosse vertikalt på utsiden, løs sprosse.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

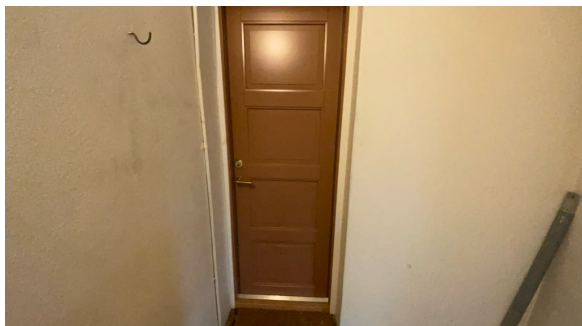


vindu i soverom

Dører

Malt profilert inngangsdør til leiligheten med fire speil, dørkikkert. Merket med brann- og lydklassifikasjon. Dørpumpe montert og det er innadslående dør.
Innadslående dør til baktrapp fra soverom, fire speil og dørpumpe.

Tilstandsrapport



Inngangsdør mot baktrapp



Inngangsdør

TG 1 Balkongdør

Balkongdør i tre som er utadslående med trelags glass. Tofløyet dør ut til balkong.
Døren er nettopp utbedret for trekk med ny terskel og uforinger innvendig.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stålkonstruksjon med tretremmer på gulvet, areal 1,9 m2 og vender mot nord-vest. Rekkverk i stål og glass med høyde 1,22 m, høyere sidevegg mot nabo i sør. Montert av Balkongteam AS.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



balkong



balkong

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Oljede/lakket/lutet tregulv av furu i alle oppholdsrommene.
Vegger er malte mur/betongvegger eller malte plater.
Himlinger av malt betong/puss, hulkil mot vegger. Takhøyde i stue er 2,68 m.
Jevnlige vedlikeholdte overflater.

Lite soverom og entrè er nylig malt på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

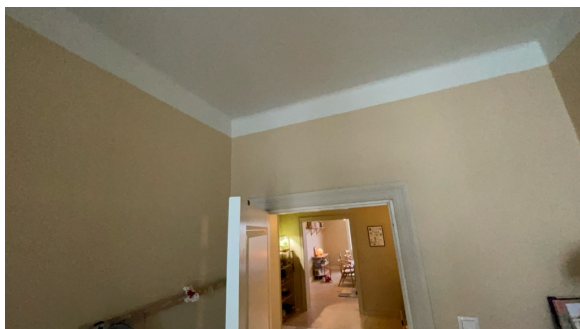
- Det er påvist andre avvik:

Gulvene har en del gangslitasje i overflater, spesielt i entrè, kjøkken og stort soverom. Noe knirk i gulvet i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

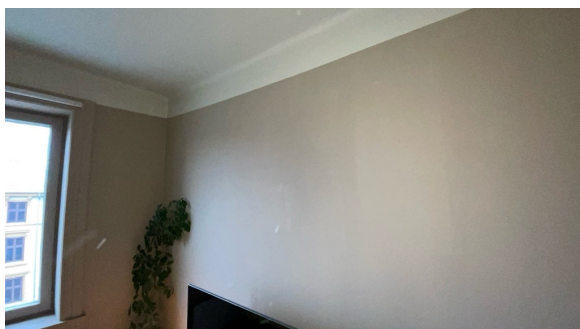
Gulvene bør vedlikeholdes, for eksempel ved sliping og overflatebehandling, for å redusere slitasje og knirk.
Dersom dette ikke utbedres, kan ytterligere slitasje og skader på gulvoverflatene oppstå, noe som kan redusere levetiden og brukskomforten.



overflater



overflater



overflater

Etasjeskille/gulv mot grunn

Furugulv på betongdekker. Det er målt planavvik i gjennom hele rommet i begge stueene. I stue 1 er det målt 23 mm og i stue 2 er det målt 28 mm helning gjennom rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men det kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen ved ikke å utbedre er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet, samt gi økt slitasje på gulvbelegg.

Innvendige dører

Malte fyllingsdører med fire speil til stue 2 og det store soverommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe avskalling av maling på dør til stue og dør til soverommet har fått fjernet all maling på den ene siden, dette er et bevisst uttrykk for leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det anbefales å vedlikeholde overflatene på dørbladene for å hindre ytterligere slitasje og forringelse av materialet. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.



innerdør

TG 1 Innvendige dører - 2

Nyere malt fyllingsdør med tre speil til det minste soverommet, glatt malt dør til badet fra oppussing.



innerdør

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Eier har fått oppusset og utvidet badet i 2025 og arbeidet er utført av Bjølsen Rørservice AS. Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger har 60x60 fliser fra gulv til høyde 1,2 m, veggflater over dette er malte. Himling er malt og med innfelte downlights. Vegger i dusjen har 6x21 stående subway tiles helt opp til himling.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m², den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør beskyttes mot fuktpåkjenning for å unngå fremtidige skader, da plassering i våtsone medfører økt risiko for fuktskader over tid. Eventuelle skader som oppstår bør utbedres umiddelbart for å hindre ytterligere skade på konstruksjonen.



vegger og himling



vegger og himling

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 32 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Bad gulv

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Nytt plastsluk på gulvet i dusjen med påstøp med innstøpte avløpsrør fra servanten og vaskemaskinen. Membran kan ses innunder klemring på sluket under påstøpen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



sluk, membran og tettesjikt

5. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettgreps kran og skap under, speilskap med innebygget lys og med stikkontakt i hyllen under. Vegghengt toalett med skjult systerne, svingbare dusjvegger av glass som kan foldes, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

5. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg, styrt med bryter og er fuktstyrt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



Ventilasjon

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes. Badet er nytt fra 2025.



Hulltagning og fuktsøk

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, heltre benkeplate med nedfelt komposittkum, ettgreps kjøkkenkran. Integreerte hvitevarer med induksjonstopp med avtrekk i midten, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



Kjøkken



Kjøkken

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk med kullfilter med avsug ned midt på koketoppen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å påvise at det i dag er noen form for ventilering fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon fra kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og fjerning av matos. Manglende ventilering kan føre til dårlig innemiljø, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Kjøkkenvifte

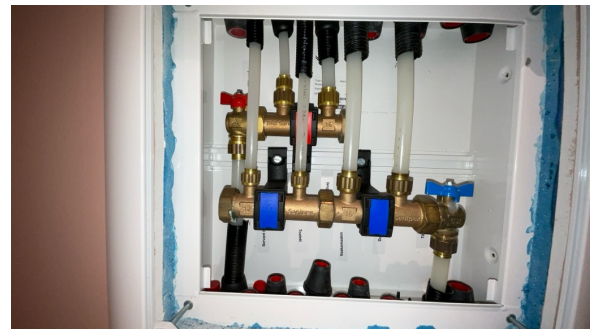
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles varmtvann i sameiet. Varmt- og kaldtvannsledninger i plast til kjøkkenet, separate stoppekraner i kjøkkenbenken. Rør med plast rør i rør vannledninger i badet, stoppekraner i skapet.



Vannledninger



Vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår, ingen tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventil i våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke registrert friskluftsventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det bør etableres friskluftsventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt innemiljø. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og ubehag for beboere. Den blendede ventilen i det store soverommet bør åpnes eller utbedres for å bidra til bedre ventilasjon.



Ventilasjon

Varmesentral

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder på innvendig vegg ved dør i stue 1 og stue 2. Resten av rommene har elektrisk oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering ved tegn til funksjonssvikt. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for driftsstans, lekkasjer og redusert energieffektivitet.



vannbårent varmeanlegg

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 på vegg i entré inne i et skap, hovedsikring i felles rom utenfor leiligheten. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Porttelefon med videofunksjon ved inngangsdør. Waterguard og komfyrvakt er montert. Oppvarming ved vannbåren varme i radiatorer samt enkelte elektriske ovner.

Tilstandsrapport

Varmekabel på badet.

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.

1932 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renovert fra sikringsskap og til punktene i leiligheten

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

Ja I følge eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

For eldre elektroinstallasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

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?

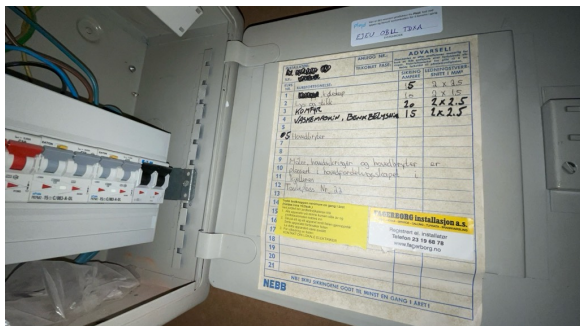
Ja Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Det er ujordete stikk i oppholdsrom.

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.

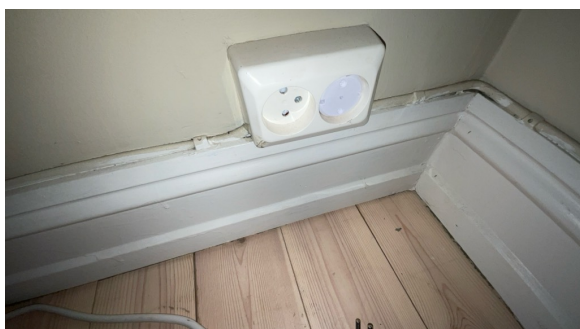
Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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 befaringstidpunktet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant .

Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll av en kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler ved det elektriske anlegget.

Konsekvensen av å ikke utføre dette kan være økt risiko for elektriske feil, brannfare og personskafe.

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 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 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 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. Etasje	82			82	2		82
Kjeller		5		5			5
Loft		4		4		6	10
SUM	82	9			2	6	97
SUM BRA	91						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue 2, soverom 1, soverom 2, stue		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Balkong er målt til 1,9 m²

Bod på loft er målt til 3,9 m²

Bod i kjeller er målt til 5,0 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.

Kjøkken er flyttet til tidligere spisestue og blitt et soverom. Pikeværelse er blitt til soverom og har fått balkong.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Ane Kristine Granli Kallset	Kunde
06.2.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Sindre Nås	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	253		10	2861.3 m ²	Fra Seeiendom.no	Eiet

Adresse

Waldemar Thranes gate 62 A

Hjemmelshaver

Kallset Ane Kristine Granli, Nås Sindre

Kommentar

Felleskostnader er per i dag kr 6312,29 per måned.

Boligselskap

Sameiet Wdm.Thranes
Gate 60-62

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
As

Organisasjonsnr

975459012

Felles formue

Kr. 12 532 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 299 811 06.02.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende rett ved Aleksander Kiellands plass og St.Hans haugen. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-2255 Vedtatt: 28.07.1977, Formål: Bolig m.tilh. anlegg

Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet på 2 861,3 m². Tomten er opparbeidet med felles bakgård . Asfalterte og steinlagte interne veier og oppholdsarealer. Eiendommen har et høyt bygg mot nordvest

Tinglyste/andre forhold

Ikke forkjøpsrett eller styregodkjennelse av ny kjøper.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet
Fellesvaskeri og tørkeloft

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	3019029			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	09.02.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Bjølser Rørservice hadde totalentreprise inkludert elektriske arbeider	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	
2	19.02.2026	Lagt inn egenerklæring

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PO4510>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon