

Tilstandsrapport

📍 Waldemar Thranes gate 38 B, 0171 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 249, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 12018-26060

Eiendomsverdi ref nr: JL3882

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 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

Gjennomgående 3-roms loftsleilighet med terrasse oppført ca. 1988. Leiligheten er pent holdt og har normal bruksslitasje som kan forventes ut i fra alder og byggeår. Våtrommets hovedkonstruksjoner er fra oppføringsåret. Normal bruksslitasje på originale bygningsselementer ut i fra byggeår. På generelt grunnlag må det påregnes oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i teglstenskonstruksjoner og etasjeskillere i trebjelkelag. Utvendige fasader er pussede og malte. Saltakskonstruksjoner

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking i vegg på våtrom er ikke utført da våtrommet ligger bygningsmessige konstruksjoner av teglsten og naboleilighet.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

* Det er registrert mindre skjevheter i gården av eldre dato.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av bl.a. utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Takstingeniøren ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklærings skjema.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

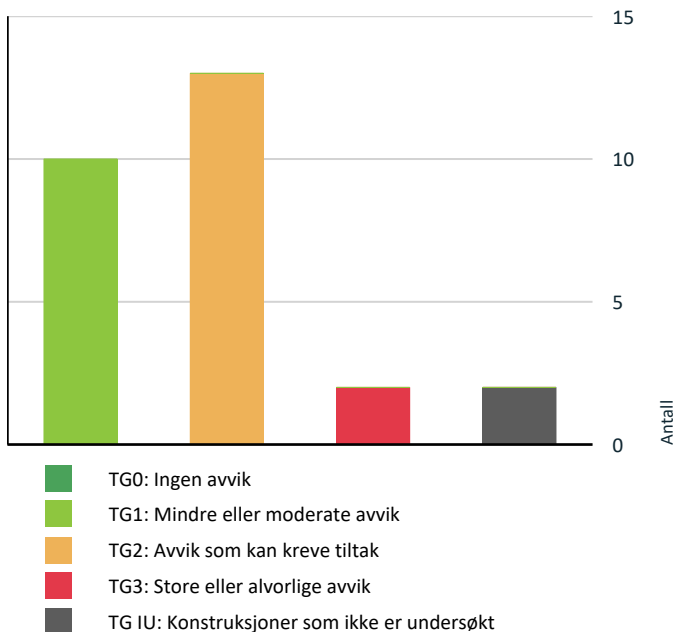
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Innhenting av plantegninger og kontroll av digitalt saksregister hos Plan og Bygningsetaten kontrolleres dersom det ikke er påvist utførte tiltak i boligen.

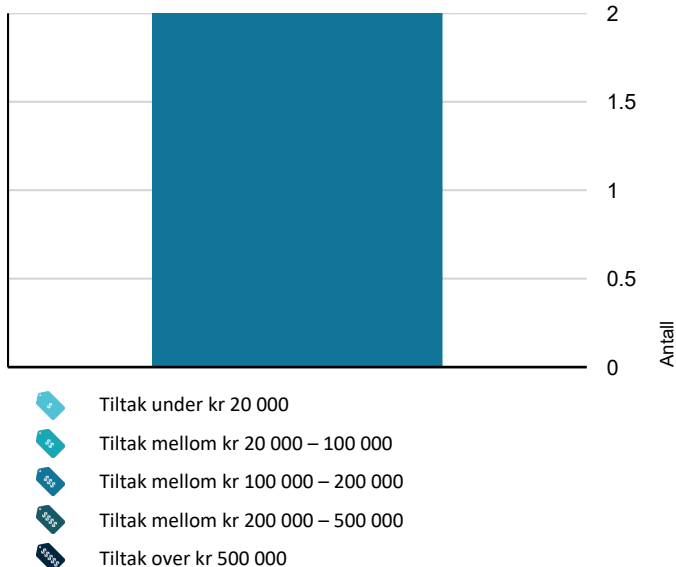
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner

eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningsfaglige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningsfaglige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må

Sammendrag av boligens tilstand

det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggfor

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks skal den bygningssakkyndige, dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også kunne gi et sjablonmessig anslag på utbedringsk

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 5 etasje (loft) > dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 5 etasje (loft) > dusj/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > 5 etasje (loft) > dusj/wc > Hulltaking [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 5 etasje (loft) > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 5 etasje (loft) > dusj/wc > Overflater vegger [Gå til side](#)

! Våtrom > 5 etasje (loft) > dusj/wc > Gulvkonstruksjon og fall [Gå til side](#)

! Våtrom > 5 etasje (loft) > dusj/wc > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5 etasje (loft) > dusj/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 5 etasje (loft) > dusj/wc > Varme [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](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er hentet fra Eiendomsregisteret.

Anvendelse

Sameiets består av 22 seksjoner.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Beskrivelse

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett.

Grunnmur av natursten/tegl/murkonstruksjoner. Bærende og brannskillende konstruksjoner av tegl/murkonstruksjoner. Utvendige fasader med pussede og malte overflater.

Etasjeskillere i trekonstruksjoner oppført som stubbeloft, isolert med leire.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelene i herværende rapport, da boligselskapet har ansvar for vedlikehold av disse.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brannklassifiserte/lydisolerte B30 entrédør med glatte overflater fra felles hovedtrapp og felles baktrapp.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at dørens normale brukstid/levetid er mer enn halvgått.

Moderne dører har mer solide tettelister mellom ramme og karm for å ta opp bl.a. støy/røyk. Moderne dørrammer/karmen oppfyller også strengere krav til varmeisolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av dørene på sikt, da gjenværende brukstid er begrenset og dagens dører ikke oppfyller samme krav til tetthet, lydisolasjon og varmeisolasjon som moderne løsninger. Manglende oppgradering kan medføre økt varmetap, dårligere lyd- og brannisolasjon, samt høyere energiforbruk.

TG 1 Vinduer

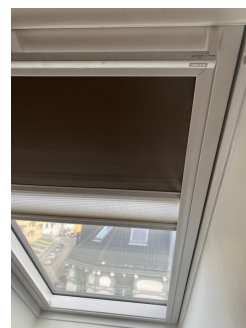
Beskrivelse

Velux takvinduer med vindusrammer og vinduskarmen i malt tre med 2-lags isolerglass fra 2021. Sideglass på terrassen med vindusrammer i malt tre med 2-lags isolerglass fra 2022. Vinduene er skiftet i regi av boligselskapet.

Pissegardin og solskjerming på enkelte vinduer.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrassedører

Beskrivelse

Malte dørrammer og dørkarmen med 2-lags isolerglass fra 2022.

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

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Elementene/materialene kan ha en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.



TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Inntrukket og dels overbygget terrasse med gulvareal på ca. 7m². Adkomst fra stue. Stålplate er belagt med treheller. Rekkverk oppført i trekonstruksjoner belagt med trepaneler. Rekkverkshøyde ca. 1,05 meter fra trehellene.

Avrenning på terrassen ser tilfredsstillende ut, men er ikke kontrollert med krysslaser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

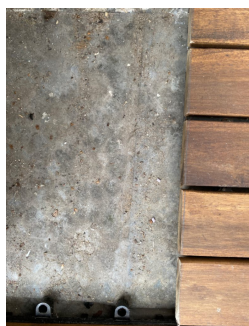
- Det er avvik:

På bakgrunn av at terrassen er belagt med treheller er det ikke mulig å måle fall mot et eventuelt sluk under trehellene. Det er ingen oppkant ved terskel. Stålplate er lagt inntil bunnsvill ved terrassedøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke om det er tilstrekkelig fall mot sluk under trehellene, samt vurdere behov for oppkant ved terskel for å hindre vanninntrenging mot bunnsvill og inn i konstruksjonen. Manglende fall og oppkant kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



INNVENDIG

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Pussede og malte gipsplater på vegger.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 1 Etasjeskillere

Beskrivelse

Etasjeskillere i trebjelkelag, sannsynligvis oppført som stubbeloft, isolert med leire.

Etasjeskillerne forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Etasjeskillerne er ikke videre vurdert da disse er skjulte og det er boligselskapets ansvarsområde.

Det kan oppleves noe trinnlyd mellom etasjene i eldre bygårder.

-

Tilstandsrapport

Det er foretatt kontroll av nivå- og høydeforskjeller i boligen. Det er registrert høydeforskjeller på ca. 10-15mm. gjennom stue, spisestue og kontor. Dette er ikke unormalt for eldre bygårder i området.

Overflater gulv

Beskrivelse

Èn-stavs og tre-stavs parkettgulv i entré, gang, kjøkken og oppholdsrom.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svikt og knirk i parkettgulvet på hovedsoverommet.

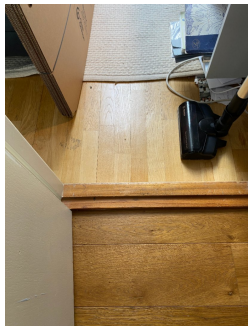
Svikt er dog ikke unormalt på eldre parkettgulv da gulvet er lagt flytende og underlag over tid blir nedtråkket.

Tregulv og parkettgulv er et 'levende' materiale som blir påvirket av temperatur og luftfuktighet. Tørkesprekker kan derfor oppstå. Knirk og knitring må derfor påregnes gjennom året.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av gulvet for å redusere svikt, da dette kan påvirke komfort og brukervennlighet over tid. Dersom forholdet forverres, kan det også føre til økt slitasje eller skade på gulvkonstruksjonen.



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipetokker oppført i teglsten, utvendige overflater er slemmede/pussede og malte.

Innbygget peis med glassdør og gnistfanger i glass på gulv.

Nyere feieluker. Ingen gnistfanger under feieluke. Det må påses at dette er på plass ved åpning av feieluken, ved å flytte eksisterende gnistfanger fra peisen.

Tilstandsvurderinger av pipe og montering av ildsted er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkynndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

Tilstandsrapport



! TG 1 Overflater himlinger

Beskrivelse

Pussede og malte gipsplater. Synlige trebjelker.

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himling- og mønehøyde er målt til 2,20-3,86 meter.

Tilstandsrapport



↓ TG 1 Dører

Beskrivelse

Dører med glatte overflater.

Dører som er funksjonstestet.
Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer.

VÅTROM

5 ETASJE (LOFT) > DUSJ/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppføringsåret ca. 1988.

Det er ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av våtrommet er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Manglende dokumentasjon på membranoppbygging og utførelse gir økt risiko for skjulte skader som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Alderen indikerer også at mer enn halvparten av normal brukstid for sluk og membranløsninger er passert.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet. Rengjør sluket jevnlig. Sluket renses jevnlig.

5 ETASJE (LOFT) > DUSJ/WC

↓ TG 2 Overflater vegger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjoner som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre riss/sprekker i fuger.
Normal brukstid/levetid for veggfliser er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og sprekker i fuger bør utbedres for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner over tid. Siden normal levetid for veggfliser er passert, bør det vurderes om flisene skal skiftes ut for å redusere risikoen for ytterligere forringelse og fuktskade

5 ETASJE (LOFT) > DUSJ/WC

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Nedforet himling med pussede og malte plater.

Normal tid før maling og vedlikehold av himlinger er 10-15 år.

Himlinger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjoner som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

5 ETASJE (LOFT) > DUSJ/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Åpent sluk i gulv i dusjnise, sannsynligvis fra oppføringsåret.
Synlig plastsluk med vannlås og membran under fastskrudd sluk. Ved nye fliser ble det trolig lagt fiberduk oppå eksisterende fliser.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Oppbygning av gulv er ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring. Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontroll

Undersøkelser av underliggende membran er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normale og forventede levetid for sluk, membran og tettesjikt er nådd. Rustne slukskruer. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På bakgrunn av at våtrommets normale og forventede levetid er passert, må det påregnes at våtrommet må renoveres.
Det anbefales å oppgradere eldre våtrom til dagens krav, og det bør foretas en egen vurdering før eventuelle utskiftninger.
Ved renovering av eldre våtrom kan oppussing eller ombygging, der konstruksjoner åpnes, avdekke feil og mangler som ikke er mulig å oppdage uten inngrep.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



5 ETASJE (LOFT) > DUSJ/WC

TG 2 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke. Dusj direkte på gulv i dusjsjje. Oppmur og flisbelagt oppkant.

Fall og nivå-/høydeforskjell på gulvet er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket er plassert i dusjsonen med oppbygget og flisbelagt oppkant. Eventuelt lekkasjevann fra servant, toalett eller vaskemaskin vil ikke nå frem til sluket i dusjnsjjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet, slik at eventuelt lekkasjevann fra servant, toalett eller vaskemaskin kan ledes til sluket. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved lekkasje, da vann kan bli stående eller trenge inn i omkringliggende bygningsdeler



5 ETASJE (LOFT) > DUSJ/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj/wc er utstyrt og innredet med servantskap med profilerte og malte trefronter. Heldekkende servant med 1-greps balndebatteri. Veggskap med underbelysning. Gulvmontert toalett. Dusjsjje med veggmontert blandebatteri og hånddusj. Opplegg og avsatt plass for vaskemaskin ved servantskap.

Utstyr og innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at utstyr og innredninger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport



5 ETASJE (LOFT) > DUSJ/WC

Vegger, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vegger på dusj/wc består sannsynligvis av utforede vegger oppført med stenderverk av tre belagt med gipsplater med tetteremser, mansjetter og smøremembraner

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Undersøkelser av underliggende membran er ikke kontrollert da dette ligger under flisene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at normale og forventede levetid for sluk, membran og tettesjikt er nådd. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På bakgrunn av at våtrommets normale og forventede levetid er passert, må det påregnes at våtrommet må renoveres.

Det anbefales å oppgradere eldre våtrom til dagens krav, og det bør foretas en egen vurdering før eventuelle utskiftninger.

Ved renovering av eldre våtrom kan oppussing eller ombygging, der konstruksjoner åpnes, avdekke feil og mangler som ikke er mulig å oppdage uten inngrep.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

5 ETASJE (LOFT) > DUSJ/WC

Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagt gulv i hovedgulv og dusj etter flis-på-flis prinsippet.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre riss/sprekker i fuger.
Stedvis registrert bomlyd under enkelte gulvfliser.
Normal brukstid/levetid for gulvfliser er passert.
Sprekk i fliser og løse fliser i oppkant ved terskel inn til dusj/wc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre riss og sprekker i fugene for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skade på gulvkonstruksjonen. Videre bør det vurderes å oppgradere gulvflisene, da normal levetid er passert, for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.



5 ETASJE (LOFT) > DUSJ/WC

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig termisk avtrekk via takventil.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet nye strengere krav til luftesystemer har termisk oppdriftssystem på generelt grunnlag fått TG2, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Manglende/ikke tilfredsstillende luftgjennomstrømningsspalte under dørbildet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonssystemet til mekanisk avtrekk for å tilfredsstillere dagens krav til luftutskifting. Konsekvensen av kun naturlig avtrekk er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

Luftespalte under dørbildet bør etableres med min. åpning på 10mm. for bedret luftgjennomstrømning.



5 ETASJE (LOFT) > DUSJ/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er utført kontroll i tilliggende konstruksjoner via allerede etablert inspeksjonsåpning i vegg med stengeventiler på tilstøtende soverom. Intet avvik registrert.

5 ETASJE (LOFT) > DUSJ/WC

TG 10 Hulltaking

Beskrivelse

Det utføres søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørner. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på membraner.

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre. Omsluttende vegger og våtsoner ligger inn mot felles loftsareal og boder, samt bygningsmessige konstruksjoner.

Det bemerkes at det grunnsette våtrommets alder kan ha oppstått avvik som ikke er oppdaget. Man skal være oppmerksom på at dette kan være en risikokonstruksjon.

5 ETASJE (LOFT) > DUSJ/WC

TG 2 Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler i gulv.

Normal levetid på varmekabler i støpt dekke er 20-25 år.

Varmeelementer er av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

På bakgrunn av alder på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme. Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekabler kan være av varierende kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved manglende eller redusert varmeeffekt, bør det utføres termografering og vurdering av tilstanden på eksisterende varmekabler. Ved å ikke undersøke og eventuelt utbedre eldre eller defekte varmekabler, øker risikoen for redusert komfort, høyere strømforbruk og i verste fall feil eller brannfare i det elektriske anlegget.

KJØKKEN

5 ETASJE (LOFT) > KJØKKEN

TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer, høyskap og kjøkkenøy med glatte fronter. Benkeplater i komposittstein. Maltevegger og veggfliser ved oppvaskkum. Nedfelt oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri med spyletut. Integrert induksjonstopp med integrert avtrekksventilator med kullfilter, stekeovn, oppvaskmaskin, vinkjøleskap og kombiskap.

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass, kjøkkenøy med sitteplasser som romdeler og ellers åpen løsning mot stue og spisestue.

Det er foretatt søk med fuktindikator på utsatte steder uten bemerkninger.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at kjøkkeninnredninger kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Hvitevarer er ikke kontrollert eller vurdert.

5 ETASJE (LOFT) > KJØKKEN

TG2 Avtrekk

Beskrivelse

Koketopp med integrert ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal. På tidspunkt for oppføring av denne bygningen var det vanlig med kullfilterventilator på kjøkken i tillegg til mekanisk avtrekk i vegg.

Nye typer benkeventilatorer basert på kullfilter regnes som meget effektive, så lenge intervall for utskifting/rens av kullfilter opprettholdes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens- og luktproblemer i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Beskrivelse

Skjulte og åpne plasttrukkede kobberør på våtrom, kjøkken og lagrinshems over våtrom fra oppføringsåret. Lekkasjevarsler med automatisk stengeventil til oppvaskmaskin i benkeskap på kjøkken. Hovedstengeventil er montert i sjakt på dusj/wc.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale og vedlikeholdet.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann- og avløprør på kjøkken og våtrom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

-

Felles rør i gården er ikke kontrollert.

Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder. Halvparten av normal brukstid for rørføringer er nådd.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på at rørføringen har nådd halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer eller skader. Ved utskifting eller renovering bør arbeidet dokumenteres av fagperson for å redusere risikoen for vannskader og sikre korrekt utførelse.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom i plast, antatt fra oppføringsåret. Avløpsrør er kontrollert i benkeskap på kjøkken og under servant på dusj/wc.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale og vedlikeholdet.

Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann- og avløpsrør på kjøkken og våtrom.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

Felles rør i gården er ikke kontrollert.

Tilstanden er ikke videre vurdert da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder. Halvparten av normal brukstid for rørføringer er nådd.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på tegn til lekkasjer eller funksjonssvikt, da rørene har nådd halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av ikke å følge opp kan være økt risiko for plutselige skader, lekkasjer og påfølgende vann- og fuktskader i konstruksjonen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftespalter i Velux vinduer.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Målinger av luftmengder er ikke utført, da det kreves eget utstyr for denne type målinger, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun registrert naturlig ventilasjon/termisk oppdrift.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres måling av luftmengder og vurdering av ventilasjonsbehov i boligen for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 1 Varme

Beskrivelse

Hovedsakelig elektrisk oppvarming. Panelovner i flere rom. Varemekabler på dusj/wc. Peis i spisestue.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 liters varmtvannsbereder er plassert på lagringshems over dusj/wc. Produksjonsår er ukjent. Avrenningsrør fra ventil er anlagt i plasttrukket kobber.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av alder. Halvparten av varmtvannsberederens normale brukstid er antatt nådd.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank. Iht. forskrift fra 2010/2014 skal varmtvannsberedere på over 1,5kW være montert til fast kontaktpunkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, til tross for at dette ikke var påkrevet ved installasjonen.

Det anbefales å montere lekkasjesikring under berederen og med automatisk stengeventil på tilførselsvannet.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 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.

Beskrivelse

Åpent elektrisk spredernet. Sikringsskap med automatsikringer montert i entré. Digital strømmåler plassert i felles el-skap.

Stikkprøvekontroll/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.

Den bygnings sakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Spotter, kontakter og brytere er derfor ikke løst og kontrollert. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder/krever.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Iflg. eier er store deler av det elektriske spredernet skiftet i tillegg til nye kurser på kjøkken, byttet spotter til LED og montert ekstra spot i dusj.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Det elektriske anlegget er ikke den bygnings sakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygnings sakkyndige har ikke kontrollert eller løst spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befarings. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillende forskriftens sikkerhetskrav. Samsvarserklæring kan fremskaffes av eier.



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 bygnings sakkyndige 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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Dagens krav til høyde på rekkverk er 1,2 meter ved fallhøyde på mer enn 10,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker, spesielt ved stor fallhøyde.

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		4		4		1	5
5 etasje (loft)	58			58	4	8	66
SUM	58	4			4	9	71
SUM BRA	62						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
5 etasje (loft)	Entré, gang, kjøkken, stue, spisestue, kontor, 2 soverom, dusj/wc		

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvable datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskillere for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Skråtak: Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Gulvarealet (GUA/inkl. innvendige vegger), arealet innenfor leilighetens omsluttende vegger er oppmålt til ca. 66m².

Boligen har ved befaring bruksrett til tilhørende kjellerbod. Bodens skråtak grunnet trapp. Bodens målbare areal er til ca. 4m². Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Bodens inngår i BRA-e arealet. Bodens gulvarealer målt til 4,8m².

Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Boligen har inntrukket terrasse med skråhimlinger og målbart gulvareal på ca. 6,9m. Terrassens målbare areal er ca. 4m². Terrassen er målt fra innsiden av rekkverket. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Terrassearealet inngår i TBA arealet.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På bakgrunn av skråvegger, innhuk, nisjer og kanaler/sjakter er boligen vanskelig å måle nøyaktig. Arealene er oppmålt med digital 3D-laserskanner. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Arealene i den vedlagte målsatte plantegningen er betraktet som oppmålt gulvareal i hvert enkelt rom. Ønskes det digital tilgang til filer eller mer detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Arealkontroll.no eller Alpha Taksering AS.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Innhenting av plantegninger og kontroll av digitalt saksregister hos Plan og Bygningsetaten kontrolleres dersom det ikke er påvist utførte tiltak i boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Rørarbeider på kjøkken og utskifting av spotter. Arbeidene er utført av Rørleggermester Einar Jørstad og Fagerborg Elektriske.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Vinduer på soverommene er takmonterte, og er derfor ikke tilfredstillende for rømning. Vinduene er i tillegg for små og lysinnfallet på soverommene er mindre enn påkrevet. Det minste soverommet har et målt gulvareal på 6,49m². På grunn av skråtak er målbart areal kun 3,07m². Rommet er innredet og blir benyttet som soverom. Rommet er i herværende rapport betraktet som soverom. Tilfredsstillende rømning via entrédør til hovedtrapp eller dør via våtrom til baktrapp.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	249	0	20	730 m ²	Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no	Eiet

Adresse

Waldemar Thranes gate 38 B

Hjemmelshaver

Elena Natalie Cagnol Hveem og Mattis Weien
Grimstad

Boligselskap

Sameiet Waldemar
Thrane gate 38

Eierandel

105 / 2515

Felles gjeld:

Kr. 261 000

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS - Tlf. 2286 5999

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 3-roms loftsleilighet med takterasse. Eiendommen har en meget sentral beliggenhet på Ila. Området består av kvartalsbebyggelse med indre gårdsrom. Umiddelbar nærhet til alt Ila Nærserter med dagligvareforretning, apotek, treningssenter og servicetilbud. Offentlig kommunikasjon som buss ved Ila Nærserter, Ullevålsveien og Alexander Kiellands plass. Flotte tur- og rekreasjonsområder som St. Hanshaugen, Iladalen og mindre grøntområder. Gangavstand til sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann 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 avløp via private stikk- og fellesledninger.

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

Om tomten

Lukket gårdsrom med sittegrupper og sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene er ikke spesifisert men inkl. bl.a. betjening av andel fellesgjeld (renter/avdrag), gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold, vaktm.tjeneste, generell drift av boligselskapet. Felleskostnadene faktureres månedvis med kr. 6.514,- iflg. oversendte boligopplysninger.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nrområdet.

Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan man parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Man må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>
Muligheter for leie av garasje plass i Ilagarasjen.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	86215305			
Kommentar Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	14.04.2026	Boliginformasjon om felleskostnader, andel formue/gjeld og forsikringsselskap	Gjennomgått	3	Nei
Egenerklæring	21.04.2026	Eiers egenerklæring om boligen er fremvist og gjennomgått.	Gjennomgått	9	Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	25.04.2026	Korrigerings av bodareal.

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 dampspærren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 fuktinnhold 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 slitasje: 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.

- 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 ren 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/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/JL3882>

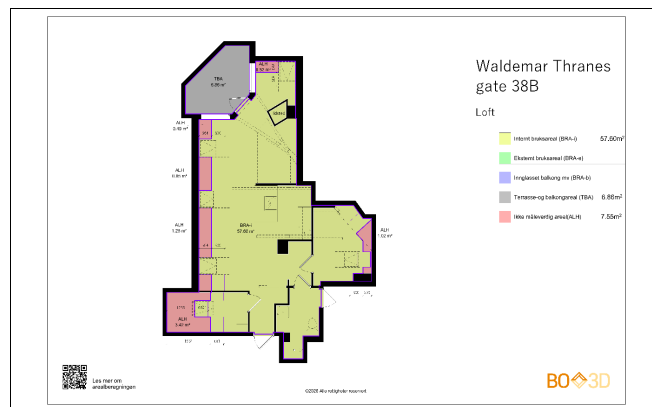
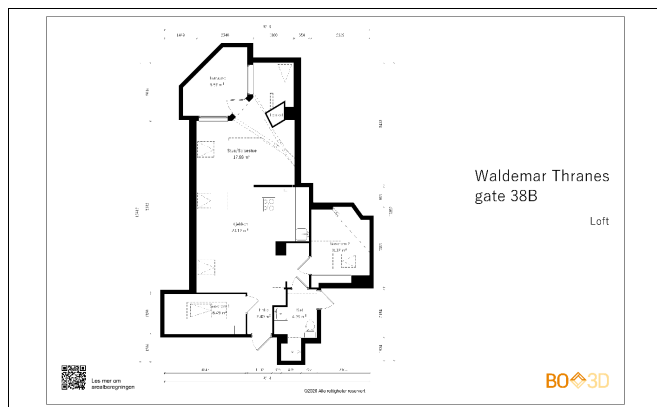
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0052
Adresse	Waldemar Thranes gate 38 B		
Postnr.	0171	Sted	OSLO
Selgers navn	Elena N Cagnol Hveem		
Selgers navn	Mattis Weien Grimstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

august 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalnr.:

86215305

Våtrom

Initialer selger:

E H
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Beskrivelse:

Små sprekker i flisfug i flis-på-flis noen steder

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet blandebatteri og koblet opp vann og avløp, servant

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Malt og byttet benkeplate

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura på rørleggerarbeid fra Rørleggersentralen AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet spotter til led, montert ekstra spot i dusj

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Fagerborg elektriske

Initialer selger:

E H
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Koblet opp vann og avløp på kjøkken. Vask, blandebatteri, oppvaskmaskin.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rørl.mester Einar Jørstad koblet fra vann og avløp og satte opp ny løsning på kjøkken - 2020.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

Av hvem og når?

Sameiet har gjennomført tilstandskontroll på vann og avløp for sameiet i 2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, ingen avvik

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Initialer selger:

E H
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet har byttet samtlige vinduer i leiligheten. Takvinduer i 2021, vinduer mot balkong samt balkongdør i 2022. Sameiet har totalrenovert fasaden i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt ligger tilbud og faktura på vinduer mot balkong og balkongdør. Takvinduer og fasaderenovering er tatt i sameiets regi, og dokumentasjon ligger hos dem.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnslag/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Beskrivelse:

Noe saltutslag i sameiets kjellere, men det er mugg-/sopptestet og ikke påvist noe.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble gjort noe dreneringsarbeid ifm ny bakgård i sameiet, litt usikker på omfang.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Initialer selger:

E H
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forklar:

Sameiet har bestilt arbeidet av entreprenør, med prosjekteringsstøtte av ProPlan.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei Ja

Loft**Har boligen loft?**

Nei Ja

Elektrisk Anlegg**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektrisk arbeid ifm renovering av kjøkken, diverse elektrisk arbeid med flytting av stikk og lamper.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Diverse elektrisk arbeid - 30507 og 27626 Elektrisk arbeid ifm renovering av kjøkken - 26597 Ligger også i Boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Av hvem?:

Anlegget i leiligheten har ikke blitt undersøkt av andre enn installatørene vi har brukt, men hovedanlegget i sameiet kontrolleres jevnlig i regi av sameiet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik som jeg er klar over

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Nei Ja

Initialer selger:

E H
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- Nei Ja

Oppgi type rapport:

Oppdaget skade på takstol bak skap i knevegg. Ingeniør ble engasjert for å utbedre skade og sikre fasadens integritet. Det ble deretter utbedret og etterisolert, alt i sameiets regi. Har dokumentasjon på skade og utbedring.

Initialer selger:

E H
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er forholdet utbedret?

Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelse eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det er brukstillatelse på boligen fra da loftene ble bygget ut. Ligger på plan- og bygg.

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Det ble for noen år siden observert rotter i bakgård i sameiet, men Pelias ble engasjert for å bekjempe problemet, og det er sett bedring. I befaring feb 2026 var det registrert lav aktivitet i bakgård og ingen tegn til aktivitet i kjeller.

Initialer selger:

E H
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

Ny peis ble installert i 2023 av sertifisert montør.

Initialer selger:

E H

M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.04.2026

Signert av Elena N Cagnol Hveem

Signert av Mattis Weien Grimstad

Initialer selger:
E H
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):