

# Tilstandsrapport

📍 Dalssvingen 20 B, 1285 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 169, bnr. 600, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m<sup>2</sup> BRA-i: 129 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.02.2025

Rapportdato: 21.02.2025

Oppdragsnr.: 18818-2002

Referansennummer: YK3430

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq  
Uavhengig Takstingeniør  
ranataksering@gmail.com  
916 28 823



# 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har en god planløsning, og går over tre plan, samt takterrasse. De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført i henhold til byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

Oppussing og oppgradering. I følge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2019 Innflytting:

- Ferdigstilt hus inkludert elbillader, markise og screens og tilvalg med ekstra spotter, større kjøkken etc. (screens på soverommet ble installert i 2021 og alle screens ble koblet til det elektriske anlegget i stedet for bruk av stikk.
- Adskilt takterrasse med vegger på ca. 1,70 M av utbygger.

2021:

- Screen på soverom med påkobling til strøm.
- Nabo, installert vannuttak på takterrasen som denne seksjonen har fått lov til og låne.
- Gjennomgang av alle vinduer med leverandør.

2022:

- Ny støttemur bak huset, sikring av fjell og «fall» fra husveggen for å sikre at vannet renner bort fra huset. Utførende: Jamtveit AS.
- Service på ventilasjonsanlegget og omkobling av tilluft/avtrekk på grunn av feil montering. Utførende: Enerprodukt .

2023:

- Ferdigstilt gårdsplass med belegningsstein, kantstein og asfaltert bakke med sikret dreninger (Drenerende stein). Utfører: Gartnerhagen AS
- Nye kjøkkenfronter på kjøkkenet.

2024:

- Gjennomgang av ventilasjon, bytte av rotor i anlegget (5 års garanti fra desember 2024), service, nytt filter og reparasjon av alle kanaler inkludert justering for å øke tilluft/avtrekk. Leverandør: Enerprodukt .
- Fuging av beslag på terrasse for å forebygge lekkasje ettersom fugen var 5 år gammel.
- Naboer har opplevd vanninntrenging, men dette har ikke vært en problemstilling i denne seksjonen. Som et forebyggende tiltak etter råd fra Polygon har jeg på min seksjon lagt ekstra fuge langs beslag på begge terrasser"

## Rekkehus - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det ble registrert synlig fuktsikring på bygningen. Bærende konstruksjon i betong, utvendig med prefabrikkerte betongelementer. Yttertak i betongkonstruksjon. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Vinduer og terrassedører med

isolererglass, karm og ramme i tre. Fabrikkmalte glatte ytterdører. Vestvendt terrasse på ca. 19 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Takterrasse med ca. 39 kvm med adkomst fra fellesareal/naboseksjon. Forstøtningsmurer i prefabrikkerte betongelementer. Utvendig trapp i tre. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av parkettgulv og fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Malt tretrapp med eiketripp mellom boligens etasjer. Glatte fabrikkmalte innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

Bad 1. etasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, badekar, veggmontert klosett, dobbel servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Avløpsrør under badekar.

Vaskerom: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Innredning med hvite matte fronter, benkeplate i laminat, rustfri oppvaskkum, plass for tørketrommel og vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Nettoline med lyse gråe matte fronter, benkeplater i laminat, sort underlimt oppvaskkum, ventilator med avkast mot det fri og integrerte hvitevarer.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap som er avsatt i bodene i hver etasje. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem er ført som rør i rør anlegg. Varmtvannsbereder på 190 som er plassert inne i bod i underetasje. Avløpsledninger i plast og stål. Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat er plassert i bod. Automatsikringer i to sikringsskap som er avsatt i bodene i hver etasje. Boligen er oppvarmet med varmekabler i hele underetasje, og i våtrommene i plan 1. Innfelte lys i himling i entré, gang, stue/kjøkken og i våtrommene. Det er montert lovpålagt røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eierseksjonssameiet Dalssvingen 20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922 333 521. Sameiet ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har følgende adresse: Dalssvingen 20 A-D. Sameiet består av fire seksjoner. Tomten er på 680,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 169-600.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

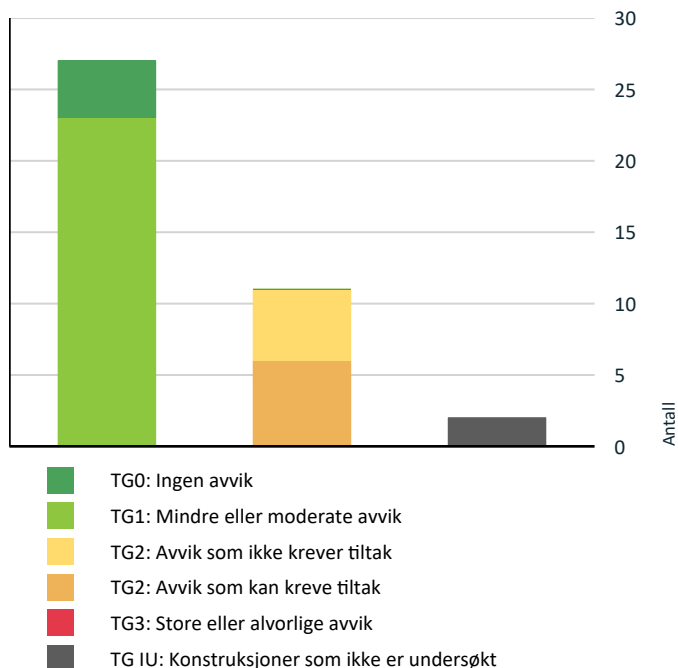
## Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

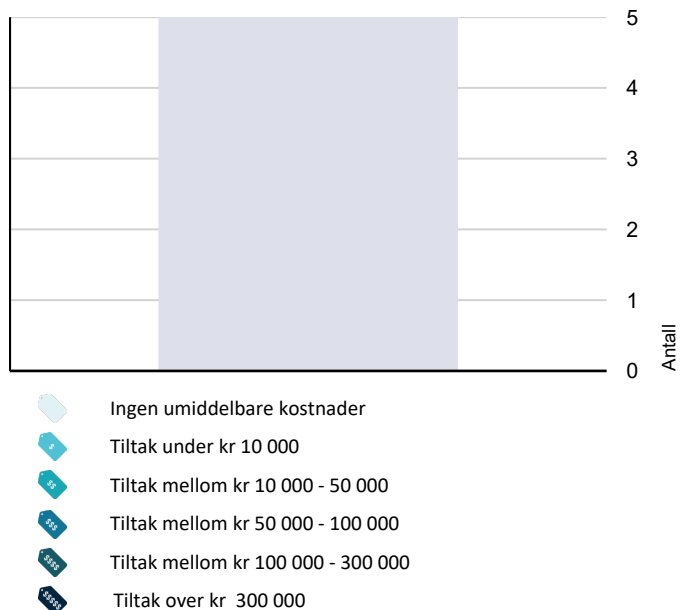
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Fundamenter, grunnmur- og veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Plan 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer og trapp [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Plan 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
2018

**Kommentar**  
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takterrasse med systemgulv som var tildekket med snø og is på befaringsdagen. Dokumentasjon utførelse ble ikke fremvist.

**Vurdering av avvik:**

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Ytterligere undersøkelser er anbefales når taket er fri for snø og is. Innhent dokumentasjon om mulig.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål.

### Fundamenter, grunnmur- og veggkonstruksjon

Bærende konstruksjon i betong, utvendig med prefabrickerte betongelementer.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Såle har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker. Værslitt fasade med misfarging og med malingsavflassing. Det ble registrert enkelte større åpninger/sprekker mellom enkelte av betongelementene, som kan medføre til uheldige vannfeller eller at vann driver inn. Det ovennevnte forholdet ble registrert byggets gavlvegg (Dalssvingen 20 A), og ikke denne seksjonen. Synlig isolasjonsplater med uten ferdig overflate og enkelte sår på betongelementene på byggets gavlvegg. Beskyttelse av platene og ferdig overflate må påregnes.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Overflatebehandling av dype åpninger med sprekker mellom enkelte av betongelementene er påregnelig. Bygningsdelen er trolig en del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Yttertak i betongkonstruksjon. Ifølge opplysninger gitt av eier. Dokumentasjon utførelse ble ikke fremvist.

**Vurdering av avvik:**

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

Vinduer og terrassedører med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.  
Takovindu i stue/kjøkken fra byggeperioden.

## TG 1 Dører

Fabrikkmalte glatte ytterdører fra byggeperioden.  
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på ca. 19 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Takterrasse med ca. 39 kvm med adkomst fra fellesareal/naboseksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyde på terrasse med adkomst fra stue/kjøkken ble målt til ca. 0,94 M. Og rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, pga pidestallene (støttebein) til systemgulv som opptar en del høyde.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Takterrasse med værslitte levegger mot naboene. Store deler terrasse og takterrasse var tildekket med snø og is på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

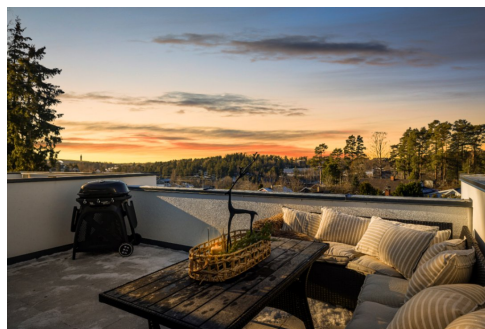
- Tiltak:

Terrasse med adkomst fra stue/kjøkken fungerer med lav rekkverkshøyde i forhold til dagens forskrift. Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Ytterligere undersøkelser er anbefales når terrasse og takterrasse er fri for snø.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Takterrasse med ca. 39 kvm.



Vestvendt terrasse på ca. 19 kvm.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulvflatene består av parkettgulv og fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene Parkettgulv med bruksslitasje, og med enkelte sår. I slike bygninger av denne alderen må dette påregnes. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betongdekker. Betongdekke i underetasje.

Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

2. etasje:

Det er målt ca. 22 mm høydeforskjell på gulv i gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i over en lengde på ca. 2 M.

1. etasje:

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet over en lengde på ca. 2 M.

Underetasje:

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom over en lengde på ca. 2 M.

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

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

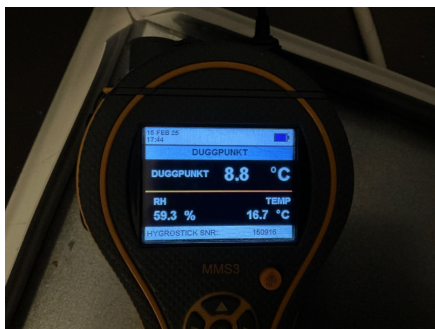
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av veggene er med synlig og fritt eksponert betong. Samt med harde innvendige plater som er montert direkte på betongelementene.



Måling av relativt fuktighet: Målinger er foretatt fra inspeksjonsluke bak varmtvannsbereder, uten å påvise unormale forhold. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter muggluk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Bod med adkomst fra vaskerom: Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3 på vegg mot terreng. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for konstruksjonen.

## TE2 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Malt tretrapp med eiketrinn mellom boligens etasjer.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp fra byggeperioden med bruksslitasje, og med enkelte sår.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp med fungerer med disse avvikene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 1 Innvendige dører

Glatte fabrikkmalte innvendige dører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Bad fra byggeperioden. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.



### UNDERETASJE > BAD

## TE 1 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

### UNDERETASJE > BAD

## TE 1 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 34 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

# Tilstandsrapport



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.



Kontroll av sluk.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer og speilskap med belysning.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

## UNDERETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold. Veggene er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og lukket etter mugglukst. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for badetrommet.



Måling av fukt i treverk. Målinger er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Måling av fukt i treverk. Målinger er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.

## PLAN 1 > BAD

### Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, badekar, veggmontert klosett, dobbel servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Avløpsrør under badekar. Bad fra byggeperioden. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.



## PLAN 1 > BAD

### TE 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

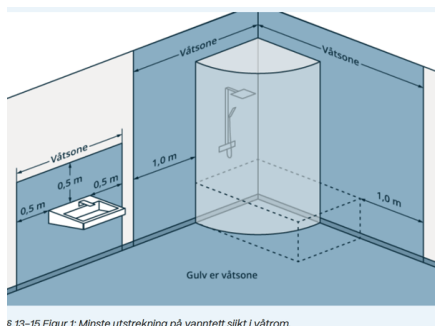
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skyvedør til venstre for dusjvegg med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (utenfor dusj), som ikke er egnet til dette formålet. Det ble registrert av sveisemembran i front/spiss ved skyvedørene i overgang mellom vaskerom og bad er lavere en resten av rommet. Og ved en vannlekkasje i rommene er det en mulighet for vann kan renne bak skyvedørene.

Det anbefales at karm, listverk og dører fuktbeskyttes til tross for at dette er vanskelig å gjennomføre.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vannrett sjikt i våtrom.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

## PLAN 1 > BAD

### TE 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

## Vurdering av avvik:

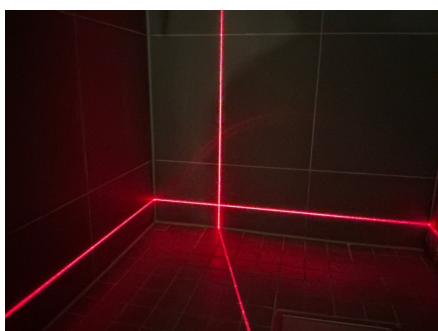
- Det er avvik:

Det ble registrert sprekke på en gulvflis ved skyvedør mot vaskerom (utenfor dusj).

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utskiftning sprukket flis er påregnelig, men det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser. Fall på gulv er vanskelig å måle da badekar opptar en stor del av gulvet.

## PLAN 1 > BAD

### TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Avløpsrør under badekar.

## PLAN 1 > BAD

### TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, badekar, veggmontert klosett, dobbel servant med skuffer og speilskap med belysning.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Speilfronter med rust på nedre del.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## PLAN 1 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

## PLAN 1 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra inne i vaskerommet mot dusj uten å påvise unormale forhold. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukst. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Hull ble plombert med plastlokk.



# Tilstandsrapport



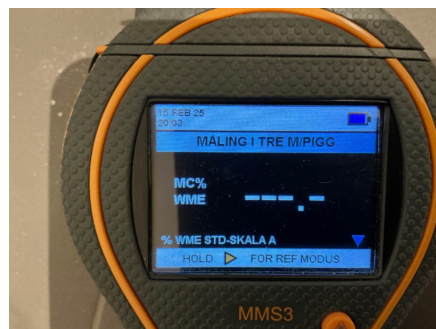
Badekar: Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Dusj: Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt fra vaskerom uten å påvise unormale forhold.



Måling av fukt i treverk. Målinger er foretatt fra vaskerom uten å påvise unormale forhold.

## PLAN 1 > VASKEROM

### Generell

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Innredning med hvite matte fronter, benkeplate i laminat, rustfri oppvaskkum, plass for tørketrommel og vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. Vaskerom fra byggeperioden. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.



## PLAN 1 > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss- og sprekkdannelser på vegg mot terreng. Det ble registrert av sveisemembran i front/spiss ved skyvedørene i overgang mellom vaskerom og bad er lavere en resten av rommet. Og ved en vannlekkasje i rommene er det en mulighet for vann kan renne bak skyvedørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Det anbefales at karm, listverk og dører fuktbeskyttes til tross for at dette er vanskelig å gjennomføre.

## PLAN 1 > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Fall på gulv er kontrollert med krysslaser.

## PLAN 1 > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran. På forespørsel er det opplyst til eier fra utbygger at det er membran på veggflatene i våtsone.

## PLAN 1 > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med hvite matte fronter, benkeplate i laminat, rustfri oppvaskkum, plass for tørketrommel og vaskemaskin.

## PLAN 1 > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

## PLAN 1 > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra inne i vaskerommet uten å påvise unormale forhold. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

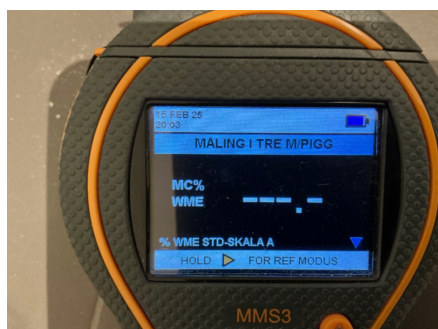
# Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling relativ luftfuktighet. Målinger er foretatt inne u vaskerommet uten å påvise unormale forhold.



Måling av fukt i treverk. Målinger er foretatt fra inne vaskerommet uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.

## KJØKKEN

### PLAN 2 > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Nettoline med lyse gråe matte fronter, benkeplater i laminat, sort underlimt oppvaskkum, ventilator med avkast mot det fri og integrerte hvitevarer.

Merknad: Innredningen vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med enkelte sår, samt frysebokser med sprekker.



### PLAN 2 > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator med avkast mot det fri. Avtrekk via balansert anlegg.

# Tilstandsrapport



Kontroll av avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vanntilførsel er ført til vannfordelingskap som er avsatt i bodene i hver etasje. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem er ført som rør i rør anlegg.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og stål fra byggeperioden.

### TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat er plassert i bod.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 190 fra byggeperioden som er plassert i bod inne i underetasje.  
Merknad: Blandeventil med synlige merker etter loddevann.

### TG 1 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Automatsikringer i to sikringskap som er avsatt i bodene i hver etasje. Boligen er oppvarmet med varmekabler i hele underetasje, og i våtrommene i plan 1. Innfelte lys i himling i entré, gang, stue/kjøkken og i våtrommene.

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.  
**Anlegget er fra byggeperioden, og som ikke er oppdatert i senere tid.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?



# Tilstandsrapport

Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Det foreligger samsvarserklæring og dokumentasjon på arbeidene som er utført i regi av eier.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Bod plan 1: Automatsikringer i sikringskap.



Bod underetasje: Automatsikringer i sikringskap.

## TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert lovpålagt røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

# Tilstandsrapport

- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Betongsåle antatt fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

### TC 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering fra byggeperioden. Det ble registrert synlig fuktsikring på bygningen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert manglende kantlist/toppliste på fuktsikringen byggets gavlvegg (Dalssvingen 20 A), og ikke denne seksjonen. Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av kantlist/toppliste på fuktsikringen byggets gavlvegg er påregnelig. Innhent dokumentasjon om mulig. Bygningsdelen er trolig en del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

### TC 2 Forstøtningsmurer og trapp

Forstøtningsmurer i prefabrikkerte betongelementer. Utvendig trapp i tre. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte forstøtningsmurer med misfarging og med enkelte rissdannelser. Værslitt tretrapp med flere sår. Eiendommen ligger i et område med mulighet for marin leire.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Innhent dokumentasjon om mulig. Bygningsdelen er trolig en del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

# 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 boden
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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Rekkehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	29			29	
Plan 1	54			54	
Plan 2	46			46	19
Takplan					39
<b>SUM</b>	<b>129</b>				<b>58</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>129</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré m/trapp, Bad, Bod, Soverom		
Plan 1	Gang m/trapp, Bad, Vaskerom, Bod, Bod 2, Soverom, Soverom 2		
Plan 2	Stue/kjøkken med trapp		
Takplan			

### Kommentar

Underetasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,18 - 2,4 M.  
1. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,43 - 2,5 M.  
2. etasje: Takhøyden varierer fra ca. 2,47 - 3,3 M.  
Adkomst til takterrasse via fellesareal og nabo.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Rekkehus	120	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.2.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Sandra Simone Lundin	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	169	600		3	680.7 m <sup>2</sup>	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

### Adresse

Dalssvingen 20 B

### Hjemmelshaver

Lundin Sandra Simone

### Boligselskap

Eierseksjonssameiet  
Dalssvingen 20

### Eierandel

128 / 512

### Organisasjonsnr

922333521

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Dal/Brenna i et veletablert boligområde, og på et høydedrag. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av enebolig- og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen fra Dalsvingen til egen grunn. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og t- bane i nærheten. Ca.10 min gange til Senter syd med bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud, idrettsanlegg m.m. Noen minutters kjøring til golfbane, slalåmbakke, ridesenter, friområder og strender ved Oslofjorden. Lysløyper og turterreng i Sør-/Østmarka og Grønliåsen ligger i området.

### Adkomstvei

Via fellesarealer/privat.

### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

### Regulering

Regulert.

### Om tomten

Eierseksjonssameiet Dalssvingen 20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922 333 521. Sameiet ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune og har følgende adresse: Dalssvingen 20 A-D. Sameiet består av fire seksjoner. Tomten er på 680,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 169-600.

### Tinglyste/andre forhold

Det vises til selskapets vedtekter som inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 21.02.2025.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

# 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 er 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 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 insiden 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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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, 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 ulike definisjoner 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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/YK3430>

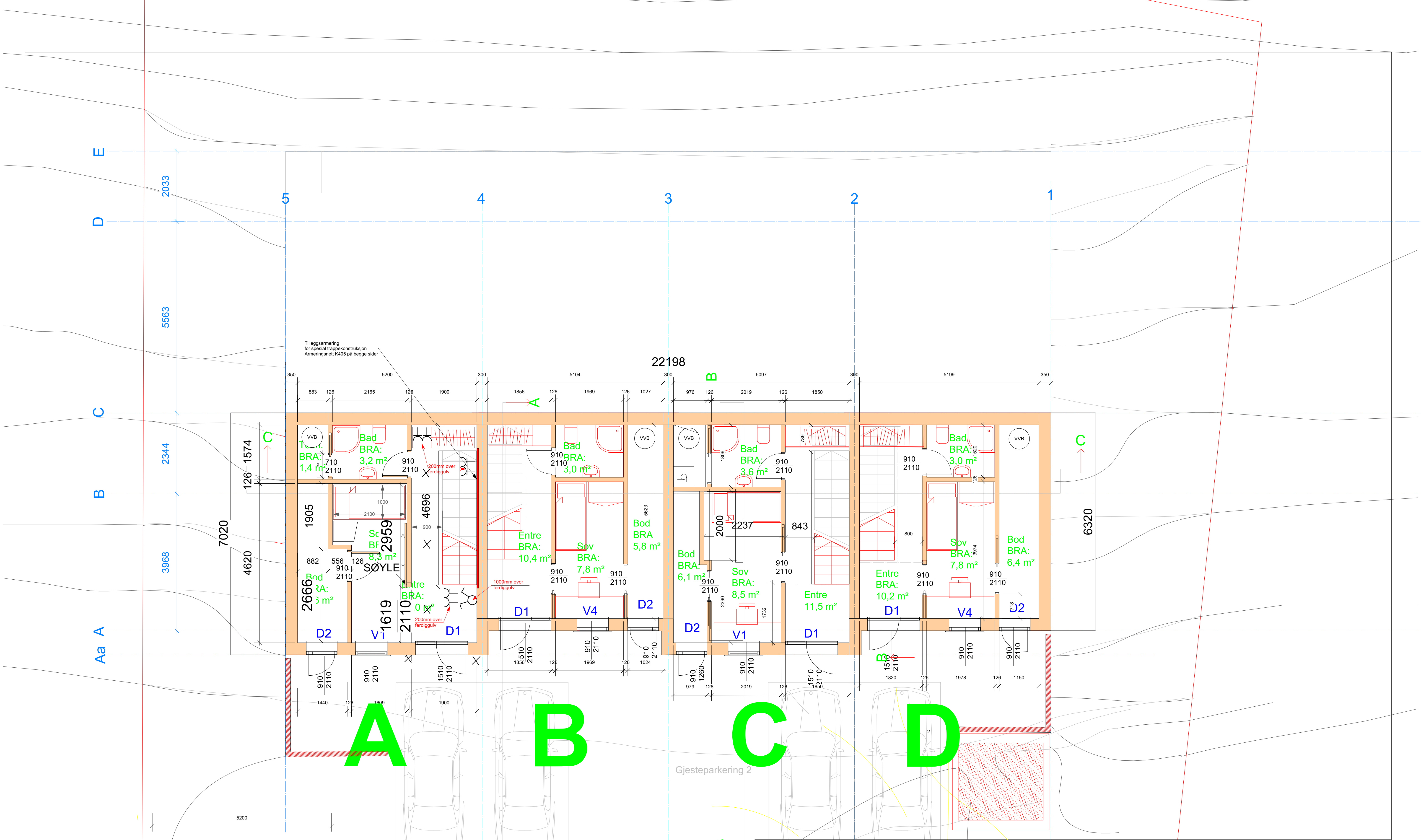
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon





BRA: i henhold NS 3940						
Rev.	Dato og endring	Av	<b>Dalssvingen 20</b>	Tegnet	19.06.2017	RB
			Gnr.: 169, Bnr.:600; 0125 Oslo	Kontroll		
			<b>Plan 1. etasje hus A,B,C og D</b>	Målestokk	1:50	
			 <small>Rådgivende Ingeniører Kjørgens gate 31 N-0153 Oslo Tlf: +47 23 35 65 60 Faks: +47 23 35 65 70 E-post: proplan@online.no</small>	Tegning Nr.	15176 -107	



**A**

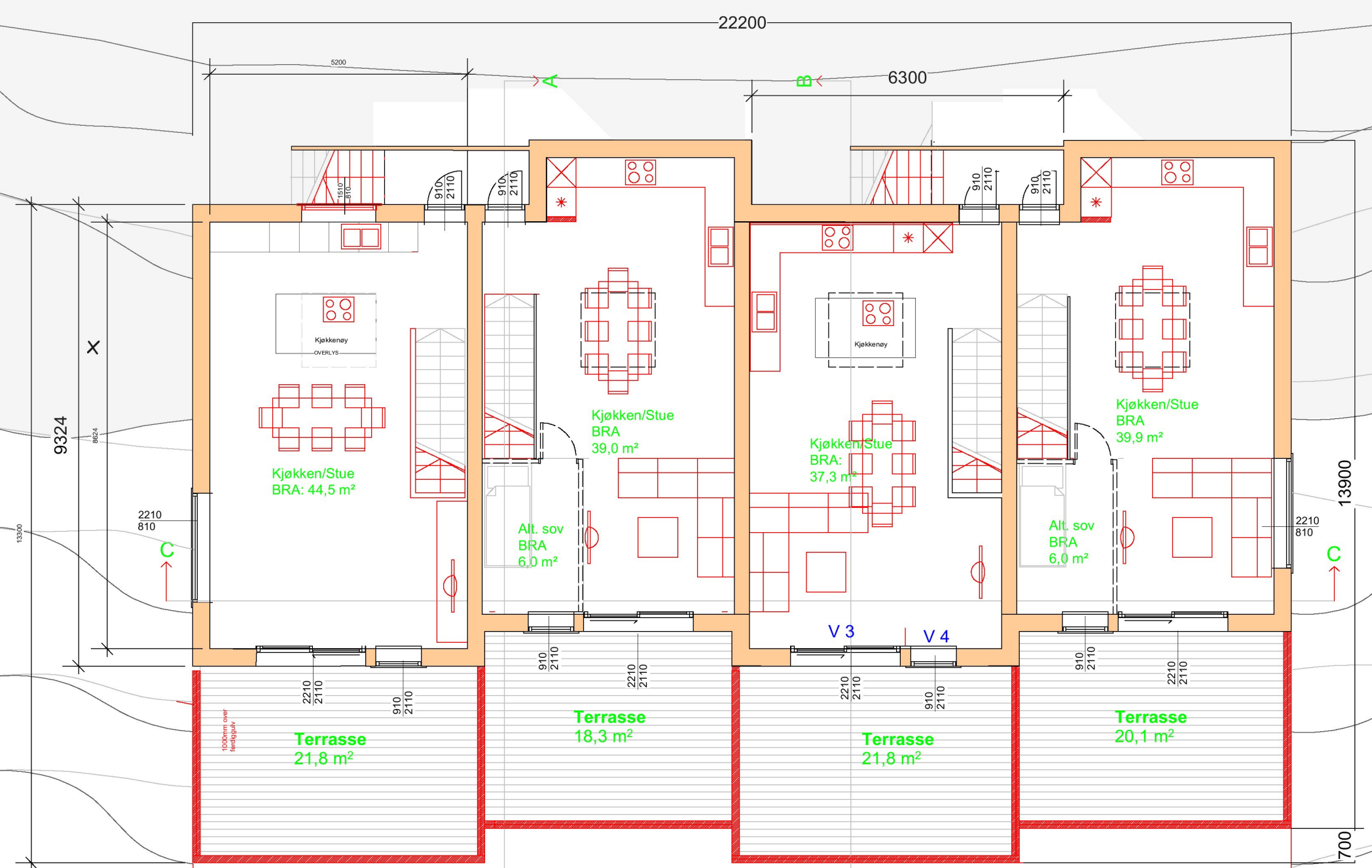
**B**

**C**

**D**

BRA: i henhold NS 3940		Drossvingen 20		Tegnet	19.06.2017	RB
Rev.	Dato og endring	BRA: 32,3 m <sup>2</sup>	BRA: 29,2 m <sup>2</sup>	Kontroll		
			Gj. Nr.: 69, Bnr.: 600, 0125 Oslo	Målestokk	1:50	
			<b>Plan underetasje hus A,B;C og D</b>	Tegning Nr.	15176 -106b	
				<small>Rådgivende ingeniører Kongsens gate 31 N-0153 Oslo          Tlf: +47 23 35 65 60          Fax: +47 23 35 65 70          E-post: proplan@proplan.no</small>		





**A** **B** **C** **D**

Rev.	Dato og endring	Av	<b>Dalssvingen 20</b> Gnr.: 169, Bnr.:600; 0125 Oslo	Tegnet	19.06.2017 RB
				Kontroll	
			<b>Plan 2. etasje hus A, B C og D</b>	Målestokk	1:100
			 Rådgivende ingeniører Kongens gate 31 N-0153 Oslo Tlf: +47 23 35 65 60 Fax: +47 23 35 65 70 E-post: proplan@proplan.no	Tegning Nr.	15176 -108b