

# Tilstandsrapport



Eierseksjon



Dalsbergstien 6 C, 0170 OSLO



OSLO kommune



gnr. 217, bnr. 512, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m<sup>2</sup> BRA-i: 37 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 11256-2234

Eiendomsverdi ref nr: PF1972

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

## Rapportansvarlig



Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1898. Oppussing og vedlikehold er utført.  
Nye overflater og nytt kjøkken de senere år. Nytt bad i 2019.

## Eierseksjon - Byggeår: 1898

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Murte vegger. Pusset og malte fasader.  
Saltak tekket med takplater/takpapp.  
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen. Nye i 2004.  
Malt entrédør. Malt på innsiden i ettertid. Brann- og lydklassifisert.  
Kjellerbod uten måleverdig areal grunnet lav takhøyde (rett under 1,9 m). Gulvareal på ca. 5 m<sup>2</sup>  
Vedlikeholdsplan for bygården er ikke fremvist.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulv. Malte flater, malt panel og fliser på vegger.  
Malte himlinger.  
Stukkatur og rosett i soverom.  
Etasjeskillere som trebjelkelag.  
Peisovn i stue. Pusset og malt pipe.  
Malte fyllingsdører.  
Malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:  
Badet er renover i 2019 iflg. tidligere prospekt. Byggeforskrifter fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet.  
Ingen dokumentasjon over utførelsen er fremlagt, men tidligere prospekt sier (fra tidligere eiers egenerklæring): "Arbeid utført vår/sommer 2019. Utført av Dansk Byggmester Jørgensen, org nr. 995 075 415. Byggemeldt søknad på endring av eksisterende bæring. Arbeidet er utført og kontrollert av Sivilingeniør Martin Stensaker AS, org nr. 982 339 022."  
Fliser på vegger. Malt himling.  
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.  
Nivåforskjell på ca. 2 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.  
Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring.  
Vegghengt toalett. Benk med underskap og integrert servant.  
Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.  
Avtrekk med elektrisk vifte.  
Hull er boret bak dusjonen, fra kjøkkenet. Fuktmåling er utført.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue.  
Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplate, planlimt oppvaskkum, glassplate over benk.  
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kombiskap (kjøl/frys) og 45 cm oppvaskmaskin.  
Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestocker og stoppekraner i skap på badet.  
Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.  
Avløpsrør av ukjent alder og type.  
Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler (noe begrenset kapasitet).  
Varmtvannsbereder på 100 l. plassert over himlingen på badet.  
Oppvarming med ved og elektrisitet.  
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn/lastbærende flåte.  
Murt grunnmur.

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

[Gå til side](#)

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

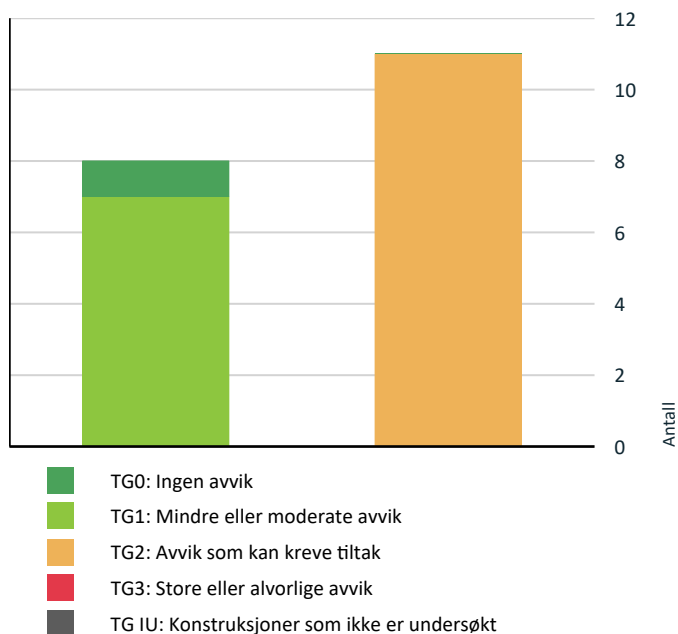
[Gå til side](#)

### Eierseksjon

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

## Eierseksjon

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 m. I soverom ble det registrert helningsavvik på ca. 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.



#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkken mangler ventilering til friluft.



#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Ved eventuelle lekkasjer kan himlingen på badet bli skadet.



#### Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Silikonfuger er misfarget.



#### Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Etter bruk av dusjen blir noe vann liggende i dusjonen.

Stedvis tilnærmet flatt gulv.



#### Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sluk-koppen til hovedsluket lar seg vanskelig fjerne pga. oven-liggende rør.

# Sammendrag av boligens tilstand

---

 **Våtrom > 3. etasje > Bad/WC > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

---

 **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Innredningene er malt i ettertid. Noe bruksslitasje på enkelte fronter.

---

 **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft. Svak effekt av ventilatoren.

---

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## EIERSEKSJON

### Byggeår

1898

### Kommentar

Iflg. EDR

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen. Nye i 2004.

Normal bruksslitasje.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Malt entrédør. Malt på innsiden i ettertid. Brann- og lydklassifisert.

Normal bruksslitasje. Ujevn overgang mellom opprinnelig og nyere overflater.

### TG 2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Vedlikeholdsplan for bygården er ikke fremvist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Laminat og fliser på gulv. Malte flater, malt panel og fliser på vegger. Malte himlinger. Stukkatur og rosett i soverom.

Normal bruksslitasje.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere som trebjelkelag.

#### 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.

# Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og soverom ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 m. I soverom ble det registrert helningsavvik på ca. 10 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Peisovn i stue. Pusset og malt pipe.

Peisovn i normal stand. Pipen tilhører sameiets vedlikeholdsansvar, og er ikke inspisert.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte fyllingsdører.  
Malte glatte dører.

Normal bruksslitasje.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er renovert i 2019 iflg. tidligere prospekt. Byggeforskrifter fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Ingen dokumentasjon over utførelsen er fremlagt, men tidligere prospekt sier (fra tidligere eiers egenerklæring): "Arbeid utført vår/sommer 2019. Utført av Dansk Byggmester Jørgensen, org nr. 995 075 415. Byggemeldt søknad på endring av eksisterende bæring. Arbeidet er utført og kontrollert av Sivilingeniør Martin Stensaker AS, org nr. 982 339 022."

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 3. ETASJE > BAD/WC

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silikonfuger er misfarget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfuger bør byttes.

### 3. ETASJE > BAD/WC

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 2 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Etter bruk av dusjen blir noe vann liggende i dusjsonen.

Stedvis tilnærmet flatt gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tett oppkant på minimum 15 mm ved dør anbefales etablert.

Utbedring av fallforhold anbefales.

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

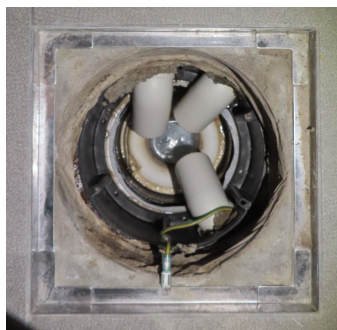
- Det er avvik:

Sluk-koppen til hovedsluket lar seg vanskelig fjerne pga. oven-liggende rør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkel adkomst til sluk-koppen for vedlikehold og renhold bør etableres.



Hovedsluk

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vegghengt toalett. Benk med underskap og integrert servant. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk med elektrisk vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hull er boret bak dusjsonen, fra kjøkkenet. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplate, planlimt oppvaskkum, glassplate over benk.

Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kombiskap (kjøl/frys) og 45 cm oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningene er malt i ettertid. Noe bruksslitasje på enkelte fronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningene fungerer med dette avviket.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

Svak effekt av ventilatoren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iflg. dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft. Enten via ventilator med utkast til friluft, eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekraner i skap på badet. Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent alder og type.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

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

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler (noe begrenset kapasitet).

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkken mangler ventilering til friluft.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kontinuerlig ventilasjon av kjøkken til friluft bør etableres. F. eks. via ventilasjonskanal. Eventuelt bør utkast fra kjøkkenventilator ledes til friluft.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 100 l. plassert over himlingen på badet.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Ved eventuelle lekkasjer kan himlingen på badet bli skadet.

### Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

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.

El-anlegg fra før siste eierskifte.

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

Ja Gjelder arbeider utført etter siste eierskifte.

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

Ja

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Samsvarserklæring datert 13.11.2024 foreligger. Erklæringen gjelder: "Feilsøke på lys på bad" og "Bytte dimmer på soverom".**

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 sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Elanlegg med ukjent alder. Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over deler av anlegget.**

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Eierseksjon

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3. etasje      | 37                            |                             |                            | 37  |                                 |
| Kjeller        |                               |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>37</b>                     |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>37</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 3. etasje | Entré, bad/wc, soverom, kjøkken, stue |                             |                            |
| Kjeller   |                                       | Bod                         |                            |

### Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,97 m

Kjellerbod uten måleverdig areal grunnet lav takhøyde (rett under 1,9 m). Gulvareal på ca. 5 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## 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) |
|-------------|------------|------------|
| Eierseksjon | 37         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                      | Rolle         |
|-----------|--------------------------------|---------------|
| 26.3.2026 | Geir Csisar                    | Takstingeniør |
|           | Maria Amaryllis Bing Klaveness | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|------------|------------|
| 301 OSLO | 217  | 512  |      | 8    | 330.7 m <sup>2</sup> | Kartverket | Eiet       |

### Adresse

Dalsbergstien 6 C

### Hjemmelshaver

Maria Amaryllis Bing Klaveness

### Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

### Boligselskap

Boligsameiet  
Dalsbergstien 6 B

### Eierandel

45 / 818

### Forretningsfører

Oslo og Omegn  
Boligforvaltning AS, tlf  
22122350

### Organisasjonsnr

889835362

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

2-roms eierseksjon beliggende på St. Hanshaugen i Oslo kommune.

### Adkomstvei

Adkomst via naboeiendom.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiet tomt på 330,7 m<sup>2</sup>

### Bebyggelsen

Veletablert område med eldre bebyggelse.  
Denne boligen ligger i 3. etasje i en bygård over 4 etasjer pluss kjeller og loft.

### Standard

Boligen er oppført i 1898. Oppussing og vedlikehold er utført.  
Nye overflater og nytt kjøkken de senere år. Nytt bad i 2019.  
Laminat og fliser på gulv. Malte flater, malt panel og fliser på vegger. Ekstra takhøyde i stue. Peisovn.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------|----------|------|----------------|--------------|
|---------|----------|------|----------------|--------------|

### Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av boligen må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 26.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 26.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Plantegninger        | 26.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk     | 26.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer    | 26.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 27.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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