

Tilstandsrapport

📍 Dalsveien 43 D, 0775 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 1925, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 14.11.2025

Rapportdato: 18.11.2025

Oppdragsnr.: 15408-1892

Referansenummer: EB1804

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug

Uavhengig Takstingeniør

jangravd@online.no

905 16 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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

Del av flermannsbolig over 2 etasjer samt kaldt loft bygget 1980.
Sydvestvendt terrasse, og solrik eiendom.

Boligen modernisert / pusset opp høst / vinter 2025 med nye kjøkken, pusset opp / nyetablerte bad, nye gulvflater, veggflater, himlinger, innerdører, el. anlegg m.m.
Boligen fremstår i normal/god stand utfra alder.

Parkering for 2 biler (langsgående) på gårdsplass. 1. stk. elbillader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glassert takstein fra byggeåret.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp i kobber/metall.

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverkkonstruksjon fra byggeåret. Utvendig malt stående bordkledning.

Saltak med halvvalm i trekonstruksjon. Dels gulv, dels synlig isolasjon i bjelkelag.

Ved befaring på loft ble det ikke registrert lekkasjer eller skader.

Boligen har malte trevinduer med 3 lags isolerglass.
Lysgrav etablert i soverom (hoveddel) og soverom (separat del) i kjeller.
Boligen har 2 stk. malte trevinduer med 3 lags isolerglass (undervindu) fra 2025 i soverom i kjeller.

Boligen har original ytterdør.
Boligen har malt tofløyet terrassedører i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 1978.
Fabrikk malt dør til sep. del, kjeller fra 2025.

Fra kjøkkenet er det utgang til overbygget terrasse. Gulv belagt med imp. trebord.
Nye terrassebord fra 2025.

Utvendig trapp til inngangsparti i betong, kledd med skifer. Malt ståltrekkverk.

Ny trapp i trekonstruksjoner blir montert til kjelleretasje (sep. del). Ikke montert på befaringsdagen.
Montert utvendige markiser til vindu mot vest og sør 1. etasje.

Parkering for 2 biler (langsgående på gårdsplass. 1 stk. elbillader.

Bygningen stod ferdig i 1980 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstillende ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater består av:

1 stavs eikeparkett. Fliser i entre/gang 1. etasje.

Fliser i mellomgang i kjeller.

Gulvflater fra 2025.

Veggflater:

Malte flater, malte pussede murvegger.

Dels nye gipsplater. Nymalte overflater 2025.

Himlinger består av:

Malte flater, malte plater..

Dels nye plater. Nymalte overflater 2025.

Etasjeskille i trebjelkelag og støpt gulvdekke nede.

Ved måling av retningsavvik er det ikke avdekket avvik utover toleransegrensene.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Elementpipe fra byggeår.

Murt gruepeis i kjellerstue.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes

at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Gulvet er av betong. Veggene har plater og mur.

Ved befaring ble det boret hull i nedre del av vegg i soverom (sep. del) som i vesentlig grad er lokalisert under terreng-nivå og i hjørnet hvor takrenne-nedløpet ledes ned.

Målinger med fuktindikator registrerte ikke unormale fuktforhold i konstruksjonen.

Original betongtrapp mellom boligens etasjer. Inntrinn belagt med 1 stav eikeparkett fra 2025.

Boligen har malte 1 - speil dører. B30 (brannør) mellom hoveddel og sep. del.

Beskrivelse av eiendommen

-Snekkertilpasset garderobe med oppheng, hyller og skuffer i hovedsoverom.

-Vinbod i kjeller med hylleløsning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / wc

Adkomst bad fra entre (sep.del).

Badet ble bygget etter Byggteknisk forskrift (TEK17) og det foreligger FDV dokumentasjon på den digitale plattformen.

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

Flislagt gulv med varmekabler.

Plastsluk i dusjen med synlig membran bak slukets klemring.

Banemembran.

Bad / wc med dusjhjørne med regn og hånddusj. Servant med baderomsmøbel. Speil med LED lys over servant.

Vegghengt toalett.

Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

Bad ikke brukt.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2025 og det foreligger dokumentasjon.

Vaskerom

Vaskerom / bod.

Ingen sluk og tettesjikt i rom. Det foreligger ingen dokumentasjeon.

Opprinnelig bod omgjort til vaskerom 2025.

Flislagt gulv med varmekabler. Kantflis, øvrig med malte veggflater.

Benkeplate med nedfelt utslagsvask. Underskap.

Tilpasset for vaskemaskin / tørketrommel under benkeplate.

Waterguard.

El. styrt vifte og tilluft via dørterskel.

Vaskerom ikke brukt.

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerom er nybygget i 2025.

Bad / wc

Adkomst bad fra entre/gang.

Badet ble bygget etter Byggteknisk forskrift (TEK17) og det foreligger FDV dokumentasjon på den digitale plattformen.

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

Flislagt gulv med varmekabler.

Plastsluk i dusjen med synlig membran bak slukets klemring.

Banemembran.

Bad / wc med dusjhjørne med regn og hånddusj. Servant med baderomsmøbel. Speil med LED lys over servant.

Vegghengt toalett.

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

Bad ikke brukt.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2025 og det foreligger dokumentasjon.

Bad / wc 2

Adkomst bad fra hovedsoverom.

Badet ble bygget etter Byggteknisk forskrift (TEK17) og det foreligger FDV dokumentasjon på den digitale plattformen.

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjsone.

Flislagt gulv med varmekabler.

Plastsluk i dusjen med synlig membran bak slukets klemring.

Banemembran.

Bad / wc med dusjhjørne med regn og hånddusj. Dobbelservant

med baderomsmøbel. Speilskap og lamper over servant.

Vegghengt toalett.

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

Bad ikke brukt.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2025 og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken, hoveddel.

Velutstyrt kjøkken med malte fronter. Kompositt benkeplate med

underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / frys.

Komfyrvakt og waterguard.

Kjøkken fra Kvik.

Benkeplate fra Sigvartsen Benkeplater AS.

Integrert kullfilter avtrekksvifte i platetopp.

Kjøkken sep. del.

Kjøkken med matte glate fronter. Laminat benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp.

Integrert stekeovn og kjøleskap.

Komfyrvakt og waterguard.

Kjøkken fra Kvik.

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system. 2 stk. fordelerskap for rør i rør plassert på bad 1. etasje og bad, sep. del, kjeller.

Det er synlige avløpsrør i plast fra 2025 under vask på baderom og kjøkken.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft via ventiler i yttervegg.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Elektriske oppvarming.

Varmekabler på baderom.

Varmekabler i entre/gang 1. etasje.

Varmekabler / varmefolie i de fleste rom, kjeller.

Peis med vedfyring, kjellerstue.

Høiax v. bereder 200 l.

Boligen har to elektriske skap. Automatsikringer. Plassert i entre/gang 1. etasje og kjøkken - stue (sep. del)

Nye elektriske ledninger 1. etasje og kjeller.

Nye stikk og brytere fra elko plus 1. etasje og kjeller.

Røykvarsler med batteri.

2 stk. brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt,

Beskrivelse av eiendommen

byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.
Det er på inspiserte og tilgjengelige steder ikke påvist skader på utvendig mur.
Dette tyder på at byggegrunnen er stabil.
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav når dette ble utført. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Det er ikke synlig knotteplast/drensplast på grunnmur over terreng.

Støpt såle på grunn.
Grunnmur i Lecamur/ lettklinkerblokker.

Tomten ligger tilnærmet i plan og med lite avrenning fra bolig.
Til orientering:
Regnvann skal normalt ledes vekk fra huset slik at man unngår at det siver ned langs mur. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr, meter.

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.
Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.
Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

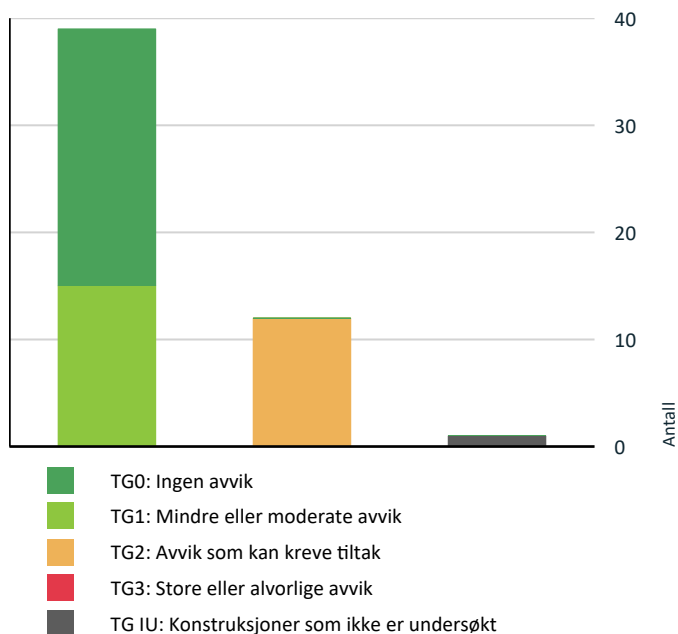
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er gjort flere endringer fra byggemeldte tegninger. Dette gjelder for begge etasjer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Utvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken - stue > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken - spise plass > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1980

Kommentar

Tatt i bruk i følge Norges
Eiendommer, Ambita.

Standard

Gjennomgående god standard på overflater og utstyr.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Seksjonen pusset opp 2025 med nye kjøkken, pusset opp / nyetablerte bad, nye gulvflater, veggflater, himlinger, innerdører, el. anlegg m.m.
------	---------------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av glassert takstein fra byggeåret.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i kobber.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverkkonstruksjon fra byggeåret. Utvendig malt stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med halvvalm i trekonstruksjon. Dels gulv, dels synlig isolasjon i bjelkelag.

Ved befaring på loft ble det ikke registrert lekkasjer eller skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov.

! TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3 lags isolerglass.

Lysgrav etablert i soverom (hoveddel) og soverom (separat del) i kjeller.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold / utskifting av vinduer og karmen må påregnes.

! TG 0 Vinduer - 2

Boligen har 2 stk. malte trevinduer med 3 lags isolerglass (undervindu) fra 2025 i soverom i kjeller.

! TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Boligen har original ytterdør.
Boligen har malt tofløyet terrassedører i tre med 3 lags isolerglassfelt fra 1978.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene fungerer og det er ikke behov for tiltak pt.

! TG 1 Ingangsdør, sep. del.

Fabrikkmalt dør til sep. del, kjeller fra 2025.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra kjøkkenet er det utgang til overbygget terrasse. Gulv belagt med imp. trebord.

Nye terrassebord fra 2025.

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til inngangsparti i betong, kledd med skifer. Malt stålrekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

! TG IU Utvendige trapper - 2

Ny trapp i betongkonstruksjon blir montert til kjelleretasje (sep. del). Ikke montert på befaringsdagen.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Montert utvendige markiser til vindu mot vest og sør 1. etasje.

Parkering for 2 biler (langsgående på gårdsplass. 1 stk. elbillader.

Bygningen stod ferdig i 1980 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Fliser i entre/gang 1. etasje.
Fliser i mellomgang i kjeller.
Gulvflater fra 2025.

Veggflater:
Malte flater, malte pussede murvegger.
Dels nye gipsplater. Nymalte overflater 2025.

Himlinger består av:
Malte flater, malte plater..
Dels nye plater. Nymalte overflater 2025.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag og støpt gulvdekke nede.
Ved måling av retningsavvik er det ikke avdekket avvik utover toleransegrensene.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår.
Murt gruepeis i kjellerstue.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong. Veggene har plater og mur.
Ved befaring ble det boret hull i nedre del av veggen i soverom (sep. del) som i vesentlig grad er lokalisert under terreng-nivå og i hjørnet hvor takrenne-nedløpet ledes ned.
Målinger med fuktindikator registrerte ikke unormale fuktforhold i konstruksjonen.

! TG 1 Innvendige trapper

Original betongtrapp mellom boligens etasjer. Inntrinn belagt med 1 stav eikeparkett fra 2025.

! TG 0 Innvendige dører

Boligen har malte 1 - speil dører. B30 (brannjør) mellom hoveddel og sep. del.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

! TG 0 Andre innvendige forhold

-Snekkertilpasset garderobe med oppheng, hyller og skuffer i hovedsoverom.
-Vinbod i kjeller med hylleløsning.

! TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Bod
Ingen sluk og tettesjikt i rom.
Flislagt gulv med varmekabler. Kantflis, øvrig med malte veggflater.
Benkeplate med nedfelt utslagsvask. Underskap.
Tilpasset for vaskemaskin / tørketrommel under benkeplate.
Waterguard.
El. styrt vifte og tilluft via dørterskel.

VÅTROM

KJELLER > BAD / WC

Generell

Adkomst bad fra entre (sep.del).
Badet ble bygget etter Byggteknisk forskrift (TEK17) og det foreligger FDV dokumentasjon på den digitale plattformen.

KJELLER > BAD / WC

! TG 0 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

KJELLER > BAD / WC

! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

KJELLER > BAD / WC

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjen med synlig membran bak slukets klemring.
Banemembran.

KJELLER > BAD / WC

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med dusjhjørne med regn og hånddusj. Servant med baderomsmøbel. Speil med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

KJELLER > BAD / WC

! TG 0 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

KJELLER > BAD / WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad ikke brukt.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2025 og det foreligger dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD / WC

Generell

Adkomst bad fra entre/gang.
Badet ble bygget etter Byggteknisk forskrift (TEK17) og det foreligger FDV dokumentasjon på den digitale plattformen.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD / WC

! TG 0 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

1. ETASJE > BAD / WC

! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD / WC

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjen med synlig membran bak slukets klemring.
Banemembran.

1. ETASJE > BAD / WC

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med dusjhjørne med regn og hånddusj. Servant med baderomsmøbel. Speil med IED lys over servant.
Vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD / WC

! TG 0 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

1. ETASJE > BAD / WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad ikke brukt.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2025 og det foreligger dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD / WC 2

Generell

Adkomst bad fra hovedsoverom.
Badet ble bygget etter Byggeteknisk forskrift (TEK17) og det foreligger FDV dokumentasjon på den digitale plattformen.

1. ETASJE > BAD / WC 2

! TG 0 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger i dusjsone.

1. ETASJE > BAD / WC 2

! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

1. ETASJE > BAD / WC 2

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjen med synlig membran bak slukets klemring.
Banemembran.

1. ETASJE > BAD / WC 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad / wc med dusjhjørne med regn og hånddusj. Dobbelservant med baderomsmøbel. Speilskap og lamper over servant.
Vegghengt toalett.

1. ETASJE > BAD / WC 2

! TG 0 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte. Tilluft via dørterskel.

1. ETASJE > BAD / WC 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad ikke brukt.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2025 og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN - STUE

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken sep. del.
Kjøkken med matte glatte fronter. Laminat benkeplate med vaskekum og induksjon platetopp.
Integreert stekeovn og kjøleskap.
Komfyrvakt og waterguard.

Kjøkken fra Kvik.

Årstall: 2025

KJELLER > KJØKKEN - STUE

! TG 2 Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

1. ETASJE > KJØKKEN - SPISEPLASS

! TG 0 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken, hoveddel.

Velutstyrt kjøkken med malte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll / frys. Komfyrvakt og waterguard.

Kjøkken fra Kvik.

Benkeplate fra Sigvartsen Benkeplater AS.

Årstall: 2025

1. ETASJE > KJØKKEN - SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Integrert kullfilter avtrekksvifte i platetopp.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Rør i rør system. 2 stk. fordelerskap for rør i rør plassert på bad 1. etasje og bad, sep. del, kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast fra 2025 under vask på badrom og kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft via ventiler i yttervegg.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

TG 1 Varmesentral

Elektriske oppvarming.

Varmekabler på badrom.

Varmekabler i entre/gang 1. etasje.

Varmekabler / varmemefolie i de fleste rom, kjeller.

Peis med vedfyring, kjellerstue.

TG 0 Varmtvannstank

Høiax v. bereder 200 l.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Boligen har to elektriske skap. Automatsikringer. Plassert i entre/gang 1. etasje og kjøkken - stue (sep. del)

Nye elektriske ledninger 1. etasje og kjeller.

Nye stikk og brytere fra elko plus 1. etasje og kjeller.

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.
2025.

El. ledninger og lampe på loft fra byggeåret.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for el-anlegget og for utførte el-arbeider.

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

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

Røykvarsler med batteri.
2 stk. brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Det er på inspiserte og tilgjengelige steder ikke påvist skader på utvendig mur.

Dette tyder på at byggegrunnen er stabil.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav når dette ble utført. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er ikke synlig knotteplast/drensplast på grunnmur over terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Registrert fuktutslag i bod under trapp og i vinbod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle på grunn.

Grunnmur i Lecamur/ lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktutslag på murvegg under trapp og vinbod.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, det vil si plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at eventuell fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsyn.

Terrengforhold

Tomten ligger tilnærmet i plan og med lite avrenning fra bolig.

Til orientering:

Regnvann skal normalt ledes vekk fra huset slik at man unngår at det siver ned langs mur. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr, meter.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen.

Det er ikke kontrollert om boligens avløpssystem er dimensjonert i forhold til bruken.

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

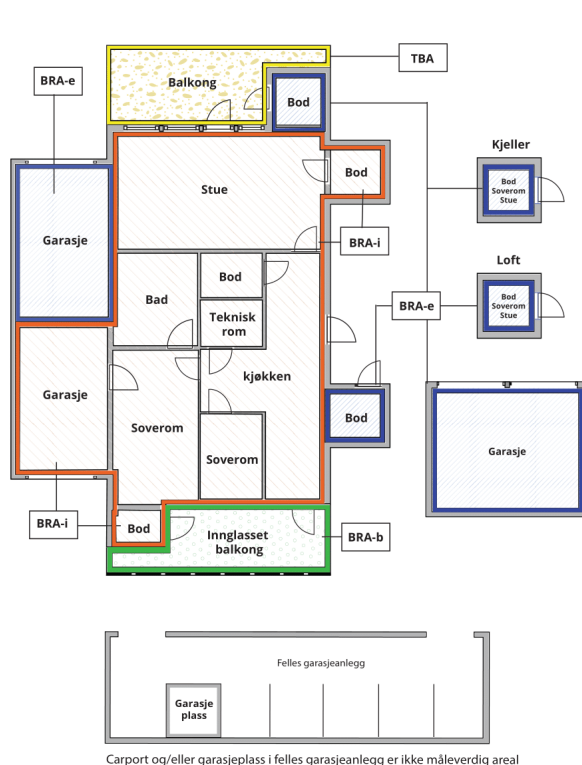
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	99			99	
1. etasje	104			104	8
Loft					
SUM	203				8
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom / bod, gang, mellomgang, bod, bod 2, vinbod, kjellerstue, entré, bad / wc, kjøkken - stue, soverom		
1. etasje	Entré / gang, bad / wc, bad / wc 2, kjøkken - spiseplass, kjøkkeninngang m / trapperom, stue, 3 soverom		
Loft			

Kommentar

Overbygget terrasse ca. 7,7 m² med utgang fra kjøkken.

Kaldt loft med adkomst nedfelbar stige i entre/gang.

Loft ikke målbar areal ihht. NS-3940.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjort flere endringer fra byggemeldte tegninger. Dette gjelder for begge etasjer.

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: Boligen modernisert / pusset opp 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue (hoveddel) og kjøkken-stue (sep. del) har for små vinduer til å oppfylle lyskravet som gjelder for rom for varig opphold.

Ihht. tekniske forskrifter bør vinduets lysåpning helst være 10 % av rommets gulvareal.

Takstmannen har skjønnsmessig valgt å kalle rommene som kjellerstue (hoveddel) og kjøkken-stue (sep.del).

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)
Boligbygg med flere boenheter	187	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Pål Christian Riis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	1925		3	1468.4 m ²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Eiet

Adresse

Dalsveien 43 D

Hjemmelshaver

Wiger Bente Wagle, Wagle Morten

Kommentar

Del av areal har boligen eksklusiv bruksrett til.
Se situasjonskart.

Eierandel

202 / 605

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i veietablert og populært boligområde med hovedsaklig bestående av villa- og småhusbebyggelse på Slemdal. Kort vei til off. kommunikasjon med buss. Busstopp like ved.
Kort vei til Slemdal handelssenter med butikker og kafeer.
Stille boligområde. Skole og barnehage i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1468.4 m².
Belegningsstein og singel på gårds plass. Brostein til inngangsparti. Tomten er opparbeidet med fin beplantning og velstelte grøntområder.
Frukttrær og div. beplantning.
Hekk og gjerde mot naboeiendommer.
Del av areal har boligen eksklusiv bruksrett til.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	94720929			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring gjennomgått og lest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste boligen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Prospekt		Tidligere salgsprospekt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2025	
2	18.11.2025	
3	18.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EB1804>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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