

Tilstandsrapport



📍 Dalsroa 2 C, 1285 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 169, bnr. 46, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 22699-1009

Eiendomsverdi ref nr: ZC7907

Foretak: SIMONSEN BYGG & TAKST

Takstingeniør: Simonsen Christer Coldier



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Simonsen Bygg & Takst

Vi er et uavhengig takstfirma som tilbyr profesjonelle vurderinger av eiendom for både privatpersoner og næringskunder. Med solid fagkunnskap og fokus på kvalitet leverer vi grundige og pålitelige takstrapporter tilpasset dagens krav og standarder.

Vi bistår med blant annet verditakst, tilstandsrapporter, boligsalgsrapporter og rådgivning i forbindelse med kjøp og salg av eiendom. Vårt mål er å gi kundene et trygt beslutningsgrunnlag gjennom nøyaktige vurderinger og tydelig formidling.

Som takstmann legger vi stor vekt på faglig integritet, effektiv gjennomføring og god dialog med kunden gjennom hele prosessen. Vi holder oss oppdatert på gjeldende regelverk og bransjestandarder, slik at du kan være trygg på at arbeidet som utføres er av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Simonsen Christer Coldier
Uavhengig Takstingeniør
ccs@takstsenteret.no
979 84 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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, annek, 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 bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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 fremstår som en eldre bolig med normal aldersmessig slitasje og flere registrerte avvik knyttet til vedlikehold, funksjon og forventet levetid på enkelte bygningsdeler. Vurderingene er gjort på bakgrunn av synlige og tilgjengelige forhold på befaringsdagen, i tråd med prinsippene i NS 3600:2018 og forskrift til avhendingsloven.

Det er registrert flere forhold som tilsier behov for vedlikehold og oppfølging på sikt. Våtrommet er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for svekkelser i tettesjikt, membran og øvrige fuktsensitive konstruksjoner. Det er videre registrert riss og sprekker i flisfuger samt enkelte fliser med bomlyd, noe som kan indikere bevegelser, slitasje eller redusert vedheft i flisoppbygningen. Begrenset tilgang til sluk medfører også at slukets tilstand og tilkobling mot membran ikke har latt seg kontrollere fullt ut.

Videre er det registrert enkelte konstruksjonsmessige forhold utvendig, blant annet manglende eller begrenset lufting bak kledning og avvik ved enkelte innsetningsdetaljer hvor beslag mangler. Slike forhold kan over tid bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid på utsatte konstruksjoner dersom vedlikehold og utbedringer ikke gjennomføres.

Det er også registrert enkelte funksjonsavvik ved dører og vinduer, samt forhold knyttet til ventilasjon og luftutskiftning. Disse forholdene vurderes i hovedsak som vedlikeholds- og funksjonsrelaterte avvik uten tegn til akutt svikt på befaringsdagen.

Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt ut fra alder, men med flere bygningsdeler som har oppnådd en alder og tilstand hvor det må påregnes vedlikehold, oppfølging og gradvise oppgraderinger. Det ble ikke registrert klare tegn til omfattende konstruksjonssvikt eller alvorlige hovedskader på befaringsdagen, men enkelte forhold innebærer økt risiko for fremtidige skader dersom de ikke følges opp.

Kjedehus - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens utvendige konstruksjoner, inkludert fasader, tak, vinduer, dører og drenering, fremstår generelt i god stand med normal bruksslitasje sett opp mot alder. Det er få eller ingen synlige avvik som krever umiddelbar utbedring, utenom Kjøkkenvindu.

Vurderingen er basert på visuell kontroll; skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige konstruksjoner, overflater, kjøkken, bad og sanitærinstallasjoner fremstår generelt i god stand med normal bruksslitasje sett opp mot alder. Det er få eller ingen synlige avvik som krever umiddelbar utbedring.

Vurderingen er basert på visuell kontroll; skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato og har konstruksjonsløsninger samt sluk fra byggeår. Sluket er av eldre type uten moderne klemring, og vurderes å være over forventet teknisk levetid. Eldre sluk- og membranløsninger er erfaringsmessig mer utsatt for lekkasjer i overgang mellom membran og sluk, noe som øker risikoen for skjulte fukt- og lekkasjeskader over tid. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom, og må påregnes oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens standarder.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig vannbelastning eller eventuelle lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i gulv-, vegg- og tilstøtende konstruksjoner. Selv om våtrommet er funksjonelt på befaringsdagen, vurderes alder og teknisk levetid å medføre et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Det anbefales å planlegge full rehabilitering av våtrommet. Arbeidene bør omfatte utskifting av sluk, etablering av nytt dokumentert tettesjikt samt oppgradering av røropplegg og øvrige våtromsløsninger i henhold til dagens forskrifter og gjeldende våtromsnorm.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate fra ca. 2010. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til fukt ved utsatte områder rundt hvitevarer eller røropplegg. Videre ble det ikke observert lekkasjer, skader, fuktskjolder eller andre vesentlige avvik på overflater, innredning eller kjøkkengulv utover forventet aldersmessig slitasje. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjøll/frys, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikroovn, stekeovn samt komfyrvakt. Innredningen er vurdert skjønnsmessig sett opp mot alder og bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra 1994, med enkelte arbeider og utvidelser utført etter 1999. Det foreligger opplysninger om samsvarserklæring for utførte arbeider etter denne perioden. Anlegget er ikke kontrollert av takstmann utover en forenklet visuell vurdering iht. forskrift til avhendingslova § 2-18. Kontrollomfanget kan derfor ikke sammenlignes med kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller Det lokale eltilsyn (DLE).

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til varmgang, termiske skader, løse eller defekte kabler, eller andre forhold som indikerer umiddelbar fare for liv og helse. Det ble heller ikke opplyst om hyppige utkoblinger av sikringer, tidligere brann- eller varmgangsskader i anlegget. Sikringsskapet fremstår med kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer, og det ble ikke observert mangelfull tetting rundt kabelinnføringer så langt dette var synlig uten demontering. Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler kan forekomme, da anlegget ikke er kontrollert av fagautorisert



Beskrivelse av eiendommen

elektroinstallatør. Det anbefales at kjøper ved behov innhenter ytterligere kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er montert elbillader av nyere dato. Installasjonen fremstår visuelt som moderne og tilpasset lading av elbil etter dagens bruksmønster. Det opplyses at anlegget er etablert i nyere tid, og det forutsettes at arbeidet er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet med tilhørende dokumentasjon og samsvarserklæring. Det ble ved befaring ikke registrert synlige avvik eller skader knyttet til installasjonen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

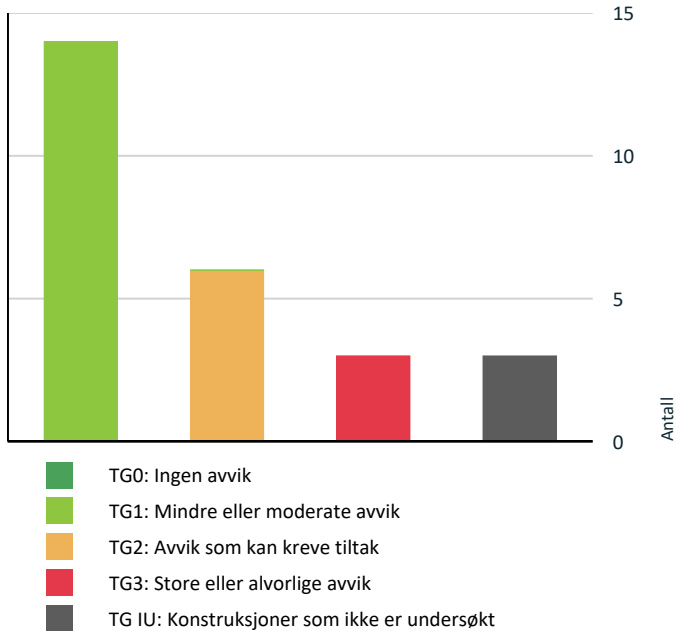
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

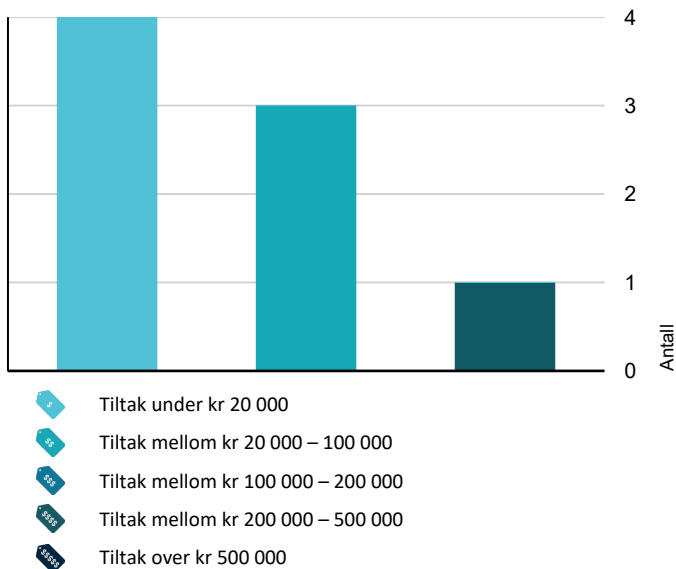
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 etg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 3 etg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - ballkong dør 2 etg mot hage [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - ballkong dør 1 [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1994

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.

Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er eldre og annerledes enn dagens forskrifter/metoder. Den tilfredsstiller dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Tilstandsvurdering er gitt ut fra byggeårets metoder.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivilleringsutstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert at trekledningen avsluttes for tett mot grunnmur, terreng eller annen konstruksjon, slik at det ikke oppnås tilstrekkelig lufting bak kledningen nederst på veggen.

Når luftingen er mangelfull, vil fukt lettere bli stående i konstruksjonen over tid. Dette øker risikoen for oppfukning, råte og redusert levetid på kledning og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport

Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledning kan medføre:

Økt oppfukning av trekledning og underliggende konstruksjon.
redusert uttørkingsevne.
Økt risiko for råte-, sopp- og fuktskader over tid.
Forkortet levetid på kledning og bunnsvill.
Fare for skjulte skader nederst i veggkonstruksjonen

Det anbefales å etablere tilfredsstillende luftespalte og nødvendig avstand mellom kledning og terreng/grunnmur i henhold til byggeskikk. Videre anbefales kontroll av nedre del av veggkonstruksjonen for eventuelle begynnende fukt- eller råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vinduer

Beskrivelse

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Nye takvinduer i 3 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er registrert at enkelte vinduer går tregt eller er vanskelige å åpne og/eller lukke ved normal bruk. Forholdet indikerer at vinduene ikke fungerer tilfredsstillende slik de er ment.

Mulige årsaker til avviket kan være:

Normal slitasje og alder på vindusbeslag eller hengsler.
Skjevheter i karm eller ramme.
Setninger eller bevegelser i bygningskonstruksjonen.
Fuktpåvirkning som har medført deformasjon i treverk.
Behov for justering og vedlikehold av beslag og lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke har redusert funksjonalitet og kan over tid føre til økt slitasje på beslag, hengsler og lukkemekanismer. Dersom vinduene ikke slutter tett mot karm, kan forholdet også medføre trekk, redusert energieffektivitet og økt risiko for luft- og fuktinntrenging. I enkelte tilfeller kan avviket skyldes bevegelser i konstruksjonen eller fuktpåvirkning, noe som kan bidra til videre utvikling av skader dersom forholdet ikke følges opp. Det anbefales å foreta justering og vedlikehold av vinduene samt kontrollere om årsaken skyldes slitasje, setninger eller fuktpåvirkning. Ved behov bør defekte beslag eller skadde komponenter skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Dører

Beskrivelse

Ytterdør fremstår i god stand uten registrerte avvik ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Dører - ballkong dør 2 etg mot hage

Beskrivelse

Balkong dør mot hage:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er registrert at enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke ved normal bruk. Forholdet indikerer redusert funksjon og kan skyldes slitasje

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som er vanskelige å åpne og lukke har redusert funksjonalitet og kan føre til økt slitasje på hengsler, beslag og låsemekanismer over tid. Dersom forholdet skyldes skjevheter eller bevegelser i konstruksjonen, kan problemet utvikle seg videre og medføre ytterligere funksjonsproblemer.

Det anbefales å foreta justering av dørbblad, karm, hengsler og beslag for å oppnå tilfredsstillende funksjon. Videre bør årsaken til treg funksjon kontrolleres, særlig dersom forholdet kan være relatert til setninger, deformasjoner eller fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Dører - ballkong dør 1

Beskrivelse

Relativt ny balkongdør. Mangler beslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er registrert avvik ved innsetningsdetaljer rundt vindu/dør hvor beslag mangler. Beslag er en viktig del av konstruksjonens beskyttelse mot vanninntrenging og skal bidra til å lede vann bort fra utsatte overganger og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende beslag medfører at konstruksjonen blir mer utsatt for fuktbelastning fra nedbør og slagregn. Forholdet kan øke risikoen for vanninntrenging i overganger mellom vindu/dør og veggkonstruksjon, samt bidra til oppfukning av omkringliggende materialer over tid. Risikoen vil være avhengig av eksponering for vær og vind, samt øvrig utførelse av innsetningsdetaljene.

Det anbefales å etablere nødvendige beslag og kontrollere tilstøtende konstruksjoner for eventuelle tegn til fuktpåvirkning eller begynnende skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger i 2 etg:

Balkongene fremstår ved visuell befarings som generelt tilfredsstillende vedlikeholdt og i normal stand ut fra alder og konstruksjon. Det ble ikke observert synlige tegn til vesentlige skader, deformasjoner, unormale setninger eller fuktproblematikk på befaringdagen. Overflater, rekkverk og tilgjengelige konstruksjonsdeler vurderes å være i tilfredsstillende stand

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat

Vegger: Malte plater

Himling: Tak ess

Gulvvarme i stue.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.

Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.



Tilstandsrapport

! TG IU Overflater - 2 etg

Beskrivelse

Gulv: Laminat
Vegger: Malte plater
Himling: Trepanel_____

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.

Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

! TG IU Overflater - 3 etg

Beskrivelse

Gulv: Laminat
Vegger:
Himling:

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.

Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i Betong

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkmålinger med krysslaser på tilfeldige steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er knyttet en viss usikkerhet til hvordan utbedring av skjevheter kan gjennomføres på en mest mulig forsvarlig og effektiv måte, da dette forutsetter kontroll av undergulvet. En slik kontroll vil innebære at eksisterende gulv må fjernes for å avdekke årsaken til skjevhetene. Det oppgitte kostnadsestimatet er derfor basert på enkle tiltak for oppretting og tar ikke hensyn til eventuelle følgearbeider, som for eksempel flytting av stikkontakter, tilpasning av fast innredning eller dører. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra entreprenør for nøyaktig prisfastsettelse basert på valgt løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 etg

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i Trebjelker

Vurdering av avvik:

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



Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkmålinger med krysslaser på tilfeldige steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er knyttet en viss usikkerhet til hvordan utbedring av skjevheter kan gjennomføres på en mest mulig forsvarlig og effektiv måte, da dette forutsetter kontroll av undergulvet. En slik kontroll vil innebære at eksisterende gulv må fjernes for å avdekke årsaken til skjevhetene. Det oppgitte kostnadsestimatet er derfor basert på enkle tiltak for oppretting og tar ikke hensyn til eventuelle følgearbeider, som for eksempel flytting av stikkontakter, tilpasning av fast innredning eller dører. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra entreprenør for nøyaktig prisfastsettelse basert på valgt løsning.

Hvordan skjevheter oppleves er forskjellig fra person til person. Interessenter bes derfor om å vurdere denne opplevelsen før budgivning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluket i seg selv er over forventet levealder.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet er i daglig bruk, men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluket som er fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.

Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er funksjonstestet med normalt avtrekk på befaringsdagen. Det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal alder og bruksslitasje.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Malte huntonittplater
Gulvfestet toalett.
Speil over servant med underskap.
Avtrekk i himling

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet mangler tilfredsstillende tilluftsventilering i form av spalte under dør, ventil i dør eller annen dokumentert overstrømningsmulighet.

Konsekvens/tiltak

Manglende tilluft til toalettrommet kan medføre redusert luftutskiftning og svekket funksjon på eksisterende avtrekk. Dette kan føre til opphopning av lukt og fuktig luft, samt gi økt risiko for kondens og fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid. Utilstrekkelig ventilasjon kan også påvirke inn klimaet negativt.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft eller overstrømningsmulighet, eksempelvis ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg, slik at ventilasjonsløsningen kan fungere som forutsatt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrade. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Årstall: 1994

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør.

Det foreligger ingen opplysninger om stakekum. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerkjøringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium

Tilstandsrapport

hva angår slitasjegrاد. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon gjennom ventiler og vinduer

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Veggmontert luft til luft varmepumpe fra Mitsubishi Electric er installert. Normal visuell tilstand. Funksjon ikke nærmere kontrollert.

TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert av takstmann, men vurdert ut fra visuell kontroll.

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

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.

1994

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Ukjent



Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Usikkert

TG 1 Fuktsikring og drenering

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer svikt i grunnmur eller fundamentering

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er antatt av plast
Det er offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

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

Dette punkt 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

Vurdering av avvik:

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

2 etg:

Rekkverk på balkong/terrasse på fremside er målt lavere enn dagens anbefalte sikkerhetskrav iht. gjeldende forskrifter og referansenivå i NS 3600:2018. Dagens krav i TEK17 angir minimum rekkverkshøyde på 1,0 m ved fallhøyde inntil 10 m. Forholdet vurderes som et avvik knyttet til personsikkerhet, spesielt med tanke på fallfare.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens:

For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker og tilfredsstiller ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Forholdet kan være særlig uheldig for barn og personer med nedsatt bevegelse. Avviket er normalt å anse som et forhold knyttet til eldre konstruksjoner oppført etter tidligere forskriftskrav.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere oppgradering eller forhøyning av rekkverket slik at høyde og utforming tilfredsstiller dagens krav og sikkerhetsnivå. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson og tilpasses eksisterende konstruksjon og belastningsforhold.

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

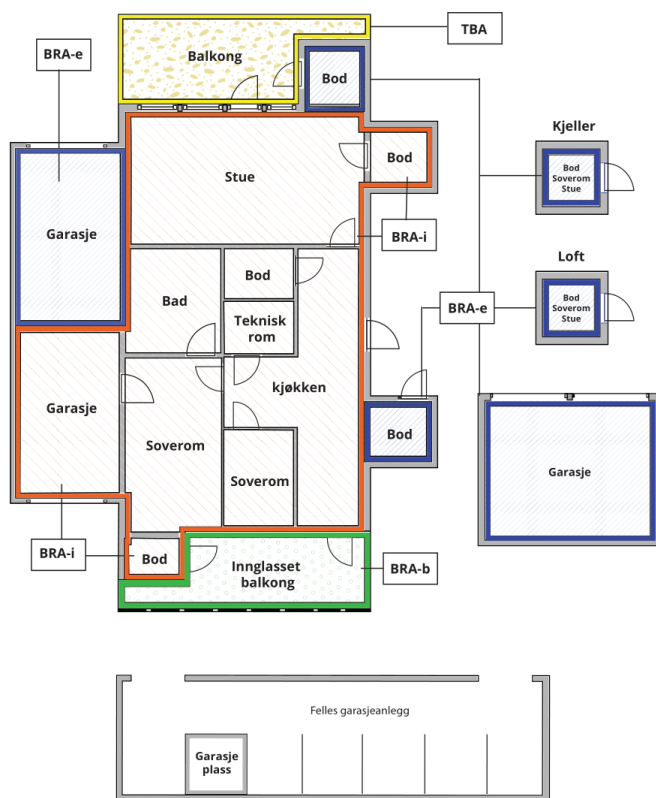
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	55	5		60	27
Etasje 2	51			51	9
Etasje 3	15			15	
SUM	121	5			36
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, toalettrom, bod, stue	Utebod	
Etasje 2	Allrom, soverom, bad, soverom 2, bod, soverom 3		
Etasje 3	Loftstue		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Simonsen Christer Coldier	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	169	46		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dalsroa 2 C

Hjemmelshaver

Khokhar Asad Mahmood

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert og attraktivt boligområde på Dalsroa i Oslo kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og fremstår som rolig og barnevennlig, med begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort avstand til offentlig og privat servicetilbud, herunder barnehage, grunnskole og dagligvarehandel. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i nærområdet med bussforbindelser mot omkringliggende sentra og til/fra Oslo.

Eiendommen har nærhet til skog og friområder med gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Beliggenheten vurderes som attraktiv for barnefamilier og øvrige kjøpergrupper som etterspør rolige og naturnære omgivelser, samtidig som det er akseptabel pendleravstand til sentrale arbeidsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og/eller privat intern boligvei fra tilknyttet kommunalt veinett. Veien frem til eiendommen er opparbeidet og fremstår som normalt farbar for alminnelig biltrafikk.

Det må påregnes ordinære forhold knyttet til vintervedlikehold. Parkering skjer på egen grunn. Eventuelle rettigheter og plikter knyttet til adkomstvei er ikke nærmere undersøkt.

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

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper.

Boligen har carport med 2 parkeringsplasser og gjesteparkering på felles tomt.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	13.05.2026	
3	13.05.2026	
4	14.05.2026	
5	19.05.2026	
6	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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