

Tilstandsrapport - NS 3600

Haralds vei 12

0576 Oslo

Gnr: 128 Bnr: 48 Lnr: 295 Aksje/Andelsnr: 295

Rune Kristiansen Takst AS
Haralds vei 12. Leil. nr: 295. Oppdrag nr: 25086



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målerregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen

Rapport kode: 258130

Opprettet: 23.06.2025

Utskrift: 20.07.2025



Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2**Vesentlige avvik**

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600) ikke benyttet.

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.

Vurdering mot byggeår :

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.

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

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

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.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights 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.



Oppsummering av bygningens tilstand

Andel 295

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
22 stk

Vinduer og ytterdører

Inngangsdører.

Bad - Loft

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 2. etg.

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Takoverflater.

Veggoverflater.

El-varme.

Garderobe

Kjøkken

Innredning

Automatisk vannstopper

Komfyrvakt

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Stoppekran/rør-opplegg.

Rør-opplegg.

Stoppekran

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder



TG 2
10 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer

Bad - Loft

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom) - 2. etg.

Overflater - Gulv

Ventilasjon

Innvendige overflater

Gulvoverflater.

Innerdører.

Kjøkken

Ventilasjon

Innvendige trapper

Håndløper

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Ventilasjon

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
1 stk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

TG IU
1 stk

Bad - Loft

Kontroll i tilliggende konstruksjoner



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Lo-Johan Dag Melinder
Jana Elise Melinder

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Jana Elise Melinder
Lo-Johan Dag Melinder

Besiktigelsesdato: 24.06.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag: 25086

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Haralds vei 12, 0576 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/ Andelsnr
128	48	295	295

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Lo-Johan Dag Melinder
Jana Elise Melinder

Borettslaget / sameiets navn: LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG

Borettslaget / sameiets nr.: 953 130 750

Forretningsfører: OBF



Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Brukstillatelse/ferdigattest		For ombygging av leiligheten, i 2024/25.

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.



Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1918	2025	Ferdigattest for ombygging av loft.

Kommentar til bygning

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

-Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens omsluttende vegger.

-Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, og felles tekniske installasjoner m.m.

-Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1918.

-Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket/slemmet tegl.

-Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein.

-Etasjeskillere: Tre-bjelkelag.

-Div. skjevheter i bygget/etasjeskillere, som må forventes i bygg fra denne tiden

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Fra forretningsfører:

Årsmeldingen i 2022 bemerker stort vedlikeholdsbehov for drenering rundt husene.

Styret vil jobbe med dette de neste årene.

Det vil også bli behov for utskifting av loftsvinduer etter hvert.

Eiere oppfordres til å holde vinduene lukket når det regner og snør.

Det forventes også vedlikeholdsbehov på trapper og rør i mange av husene.

Styret er i 2022 allerede i gang med å trekke strømpes i flere av rørene.

Det utføres radonmålinger jevnlig i borettslaget. I utvalgte leiligheter.

For øvrig vises det til nyhetsbrev på lagets hjemmeside.

-Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste hos Byantikvaren i Oslo)

-Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet

-Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Andel 295

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
	84	82	2

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom

Kommentar til arealopplysninger

Areal for P-rom/S-rom blir ikke spesifisert for hver etasje, men slått sammen.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Andel 295

Arealskjema

Etasje	BRA-i
Loft	36
2. etg.	48
Sum:	84
Sum BRA:	84

Romfordeling

Etasje	Romtype
Loft	BRA-i: Bad, gang/trapperom, 3 soverom, bod.
2. etg.	BRA-i: Entre, stue/kjøkken, tv-stue, wc.

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i 1. etg. er målt til ca. 275 cm.

Loft:

Bra-i (Målbart areal): 36 kvm.

+ALH (Areal med lav takhøyde): 13 kvm.

=Totalt gulvareal for loftet: 49 kvm.

(Loftet har et totalt gulvareal på ca. 49 kvm. uten hensyn til skråtak/trapper m.m.)

I boligens totale areal er trappeløp for trapp fra bod på loft, medregnet i følge gjeldende måleregler.



Bygningsbeskrivelse

Andel 295

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Det er felles vann/avløps-ledninger i borettslaget.
Dette faller inn under felles vedlikeholdsansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig forblendet med spekket teglstein.
Dette faller inn under felles vedlikeholdsansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer

Loft: Loft: Vinduer fra 1994 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, karm og ramme i tre.

2. etg: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

Årsak / Konsekvens:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Vinduer har normal brukslitasje ut i fra alder, og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.

Man må være klar over at eldre vinduer ikke har samme isolasjonsevne som moderne vinduer.

I følge husordensreglene bytter borettslaget vinduer og balkongdører etter behov, og det gjøres en vurdering på hvilke som skal byttes, og når.

**TG 1****Inngangsdører.**

2. etg: Entredør i 2. etg: Brannklassifisert entredør. B-30 klassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje vurdert.

Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.

På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.

Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Dør til trapp til loft: Nyere brann- og lydklassifisert entredør. TG-1.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**Takkonstruksjon**

Loftsetasjen ble ombygget i 2024/25.

Det er gitt ferdigattest for disse arbeidene i 2025.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, tekket med takstein.

Dette faller inn under felles vedlikeholdsansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Bad Loft

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad. Dette badet ble etablert i 2021.

Det er fremvist dokumentasjon, sjekklister og bilder av arbeidene.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Fliser.

TG 1**Overflater - Vegger**

Fliser. Malte flater over ca. 220 cm. fra gulvet

TG 1**Overflater - Himling**

Malte flater. Skråhimlinger.

**TG 1****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Er det fall mot sluk i dusj: Ja i nedsenket dusjsone.

Er det fall på gulvet for øvrig: Gulvet har kun lite fall mot sluk.

Dette er en preakseptert løsning, da gulvmembranen er ført opp på dørterskel.

Vil lekkasjevann ledes til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant fliser eller gulvmembran ved dør:

Hvis det er mindre enn dette, skal dette bemerkes i rapporten.

I dette badet er det målt ca. 30 mm.

Type sluk: Plastsluk.

Er det synlig membranmansjett: Ja.

Er det klemring på sluket: Ja.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Toppmembran.

Membranens alder: Fra 2021.

Veggmembraner: Membranplater/smøremembraner.

Membranens alder: 2021.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Ja.

TG 2**Ventilasjon**

Det er montert avtrekksventil fra bad, ført via kanal ut over yttertak.

Er det luftespalte i dør: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder manglende luftespalte i dør til bad.

Konsekvens: Uten luftespalte i døren, vil dette begrense ventilasjonen/luftutskiftingen på loftet.

TG 1**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, nedfelt servant i benkeplate, baderomsinnredning, og opplegg for vaskemaskin.

TG IU**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon.

Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.



Toalett (ikke våtrom) 2. etg.

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Parkett.

Årsak / Konsekvens:

Noe eldre parkett med noe brukslitasje.

Det bemerkes også at parketten ikke er å anse som et fuktbestandig materiale.

Konsekvens: Det er ingen umiddelbar konsekvens. men man må være klar over gulvet.

Det anbefales alltid at det legges fuktbestandig materiale på gulv i wc.

TG 1

Overflater - Vegger

Malte flater.

TG 1

Overflater - Himling

Malte flater.

TG 2

Ventilasjon

Er det avtrekk fra wc: Ja.

Er det luftespalte i dør: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Det er naturlig avtrekk i disse byggene. Dette blir alltid vurdert med TG-2.

Konsekvens: Denne type ventilasjon har ikke samme effekt som dagens løsninger med balansert/mechanisk ventilasjon.

Det er ikke krav om å oppgradere dette, men forholdet blir bemerket i rapporten.

Det er ikke etablert luftespalte i dør til wc.

Konsekvens: Manglende luftespalte vil begrense luftsirkulasjon/ventilasjon i boligen.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, og servant.

Det er montert en automatisk vannstopper i rommet.



Innvendige overflater

Beskrivelse

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet.
Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater.

Malte flater. Skråhimlinger på loft.
Malt panel.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. Dette blir da vurdert til TG-1.

TG 1

Veggoverflater.

Malte flater.
Deler av loft med original teglstein.

Malt panel. Del med original teglstein.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. Dette blir da vurdert til TG-1.

TG 2

Gulvoverflater.

Originale/eldre tregulv som er slipt.
Nyere furugulv i bod og ett soverom.
Det er lagt en gummi-nating mellom gulvbordene.

Årsak / Konsekvens:

Loft: Stedvis noe knirk registrert.
Flere gulvbord på loft har svikt/gyng. Enkelte steder er gulvbordene tynnslipte.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.
Noen av gulvbordene på loft har begrenset styrke.

TG 2

Innerdører.

Loft: Malte furu fyllingsdører. 2 skyvedører.
Mindre avvik som faller inn under TG-1: Det er noe gjenstående arbeider på skyvedører.

Årsak / Konsekvens:

Dør til tv stue lukker ikke helt og den subber mot dørkarm.
I tillegg har denne døren overflateslitasje.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 1

El-varme.

Loft: Elektriske panelovner i soverom.
1 etg: Elektriske panelovner i stue og entre.



TG 1

Garderobe

Loft: Spesialbygde skap i to soverom.
2. etg: Skap i entre.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Alder: Fra 2021.
Fronter: Eike-finerte fronter. Disse er spesialbestilte fronter i følge eier.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøøl/frys.
Kullfilterventilator.

TG 2

Ventilasjon

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Kullfilterventilator.

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2.

Konsekvens: I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

TG 1

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vann-stopper: Ja.

TG 1

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 3

Etasjeskiller

Etasjeskiller i trebjekelag.

Årsak / Konsekvens:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
Hvis det måles over 3 cm. skjevhet i et valgt rom, eller over 2 cm. på en avstand av 2 meter, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.

Loft.

I ett soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 4 cm. TG-3.
I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 3 cm. TG-3.



2 etg 2 i stue/kjøkken.er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm. TG-2.

Anbefalt tiltak:

Konsekvens: Det er ingen konsekvenser ut over at man kan kjenne/registrere skjevhetene.

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

Det settes ikke kostnadsestimat, da forholdet ikke er noe som må gjøres noe med.

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier.

Omfang og valg av løsning vil påvirke hva dette vil koste.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 1

Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon, og i malt utførelse.

TG 2

Håndløper

Årsak / Konsekvens:

Manglende håndløper på vegg i trappeløp.

Konsekvens: Manglende håndløper kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. For å ivareta sikkerhetskrav, må dette monteres.

Bilder



Manglende håndløper på vegg i trappeløp.



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar. Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. på pipe, samt evt. forhold med selve ildsted.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn i stuen.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m3. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m3.

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Årsak / Konsekvens:

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen. Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2. Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.



Tekniske anlegg, VVS-anlegg Stoppekran/rør-opplegg.

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Rør-opplegg.

Det er montert et rør i rør opplegg i boligen.
Fordelerskap er plassert i bad på loft.

TG 1

Stoppekran

Hvor er hovedstoppekran montert: I fordelerskap i bad.
Er stoppekraner funksjonstestet: Ja.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Spalteventiler i vinduer i 2. etg. og på loft.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei. Kjøkken er flyttet internt i boligen.

Er det montert ventilator: Ja, kullfilterventilator.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det avtrekk fra wc: Ja.

Er det avtrekk fra loftet. Ja.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.
I disse leilighetene er det begrenset ventilasjon.

Årsak / Konsekvens:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftkanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.

Da kjøkken er flyttet internt i leiligheten, er det med dagens løsning ikke avtrekksventilasjon fra rommet, ut over omluftsventilator. Dette vurderes til TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Det er ikke permanent avtrekk fra kjøkken, og dette kan påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.

Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i boligen. Man må være klar over forholdet.

Det er ikke etablert luftespalter i dører til bad og wc.



Konsekvens: Dette vil begrense effekten på ventilasjon/luftsirkulasjon.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varmtvannsbereider

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Varmtvannsbereider

Varmtvannsbereider fra 2022.

Plassering: i bad.

Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk: Den er plassert i rom med sluk.

Kontroller el-tilkobling: Tilkobling med fast koblingsboks.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

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

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i entre.
Sikringskapet ble byttet i 2021.
10 amp: 1 kurs.
15 amp: 12 kurser.
25 amp: 1 kurs.

Selger opplyser: Alle el-installasjoner er byttet i 2021.
Det er fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2021	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det er fremvist samsvarserklæringer for el-arbeidene.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2021	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	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? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Det blir derfor ikke satt tilstandsgrad for el-anlegget.

Alt el-anlegg er opplyst å være nytt fra 2021.

På generelt grunnlag anbefales det alltid å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.



Bilder



Sikringskap

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Brannskille mellom leilighetene er utført etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Det bemerkes at dagens forskrift har strengere krav til bl.a. brannskille. Det er ikke et krav om å oppgradere mot dagens forskriftskrav, men avvik i forhold til dagens krav blir kommentert.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branndetektor) i rømningsvei?		Dette vil falle inn under selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	Dette forutsetter at åpning til bi-trapp fra bod på loft, er åpen.
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		Dette vil falle inn under borettslagets/selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Hvis det ikke er avvik vedr. slukkeapparat og røykvarslere, skal dette vurderes til TG-0.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Andel 295**Rømningsvei:**

Loftet er godkjent med rømningsvei fra loftet via bratt trapp ned til 2. etg. og felles trapperom.

For at denne rømningsveien skal være godkjent, må den være tilgjengelig.

Det er i dag lagt en løs plate over åpningen oppe på loftet. Denne rømningsveien har derfor avvik og er i dag ikke godkjent.

I tillegg skal åpningen være fallsikret med rekkverk.

Det bemerkes også at det ikke er montert håndløper på vegger i dette trappeløpet.

Signatur

Signatur

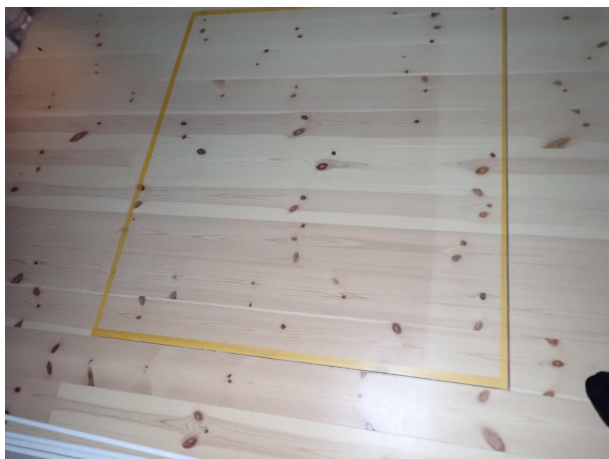
OSLO - 20.07.2025

Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN



Bilder



Luke i gulv på loft.



Luke fra trapp opp til loft.