

# Tilstandsrapport - NS 3600

## Ullevålsveien 81

0454 Oslo

Gnr: 217 Bnr: 417 Aksje/Andelsnr: 2



**Bygningssakkyndig**  
Raymond Pettersen

**Rapport kode:** 063645  
**Opprettet:** 05.08.2024  
**Utskrift:** 07.08.2024



### Søylen BSK AS

**Foretaksnr.:** 828238612  
**Adresse:** Kjellergata 2D  
2000 Lillestrøm  
**E-post:** Post@rptakst.no  
**Telefon:** 48177266



# 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 håndverkertjenester
- § 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 utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. 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

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

## 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
- manglende 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

## Bygningssakkyndig - Raymond Pettersen

### Bygningsansvarlig

Søylen BSK AS, Org.nr: 828 238 612

Raymond Pettersen er utdannet tømrermester og takstmann og har mer enn 30 års erfaring fra byggebransjen som entreprenør og takstmann. Rapporten utarbeides av Raymond Pettersen på vegne av Søylen BSK AS.

Søylen BSK AS er ansvarlig for rapporten og dens faglige innhold. Jeg er en av seks takstmenn som har etablert selskapet Søylen BSK AS. I forbindelse med tilstandsrapporter opptrer vi som bygningssakkyndige.



### Godkjenningsmerker / logoer

NITO



## Oppsummering av bygningens tilstand

### Bygning 1

TG 0  
19 stk

#### Bad

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Innvendige overflater

### Kjøkken

Overflater - Gulv  
Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Avløp og vannrør  
Innredning

### Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)  
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)  
Varmtvannsbereder

### Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

### Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

**TG 1**  
2 stk

### Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

### Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

**TG 2**  
3 stk

### Kjøkken

Avtrekk

### Radon

Radon

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**TG 3**  
0 stk

TG IU  
1 stkIldsteder og skorsteiner  
Skorsteiner inne i huset

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Zerimariam Afiley

Rekvirert dato:

### Besiktigelse

Til stede: Zerimariam Afiley  
Raymond Pettersen

Besiktigelsesdato: 05.08.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
0301	217	417	2

Adresse: Ullevålsveien 81, 0454 Oslo

Kommune: Oslo

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Harald Perskaas

## 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	06.08.2024	motatt pr mail

## 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.

### Bygning 1

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1	92			
Loft		4		
Kjeller		9		
<b>Sum:</b>	92	13	0	0
<b>Sum BRA:</b>	105			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1	Sov1, sov2, sov3, bad, gang stuekjøkken			
Loft		Bod		
Kjeller		Bod		

### Kommentar til arealopplysninger

Målene på bos er tatt ut av tidligere takst fra 14.02.2024. Hadde ikke tilgang til bodarealet på befaringen.

# Bygningsbeskrivelse

## Bygning 1

### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

#### Bilder



### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

#### Vinduer og ytterdører

Fra 1987 halve levetiden er gått, normal slitasje.

#### Levetider

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

#### Bilder







## Bad

NS 3600 - Pkt. 1

### Beskrivelse

Nytt bad i 2024

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Overflater - Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Fall til sluk. Gulvet ivaretar ytelses og funksjonskrav i forskriften (Tek17 §13-15)

Målt fall fra terskel til nedsenk 21mm, nedsenk 6 mm og fall til sluk 1 cm. Totalt fall fra terskel til sluk 37mm.

TG 0

#### Overflater - Vegger

Vegger er flisebelagt ikke boret hull i vegger da badet er nytt og godt dokumentert.

TG 0

#### Overflater - Himling

Malt gips med innfelte spotter

TG 0

#### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Synlig membran i sluk samt dokumentert firma med utførelse

TG 0

#### Avløp og vannrør

Nytt vann og avløp 2024

TG 0

#### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

TG 0

#### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vegghengt wc med spalte for synligjøring av lekkasjevann, ny servant med etthåndsgrep på blandebatteri, dusj med vegghengt blandebatteri og glass dusjdører

### Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

## Bilder



## Innvendige overflater

### Vurdering / Avvik

TG 0

Gulvene har enstavs flytende parkett. Normal bruksslitasje for alder.  
Malte vegger av gips eller betong.  
Malt betonghimling. (Gipshimling i gangen)

## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 0

**Overflater - Gulv**  
Parkett

TG 0

**Overflater - Vegger**  
Malte plater

TG 0

### Overflater - Himling

Malte gipsplater med spotter

TG 0

### Avløp og vannrør

Avløp ned under gulv i plast (PP) Tappevannsrør i "rør-i-rør" avsluttet med "smukk" mot varerør. Etablert automatisk vannstopp med sensor på gulv under innredning / oppvaskmaskin.

TG 2

### Avtrekk

Ventilator med omluft (kullfilter)

### Årsak / Konsekvens:

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon derfor er det montert ventilator med kullfilter

### Anbefalt tiltak:

Ingen

TG 0

### Innredning

Malte fronter på kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, platetopp, komfyr, integrert kjøleskap og oppvaskmaskin.

### Bilder



## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Vurdering / Avvik

TG 1

### Etasjeskiller

Kun mindre plan avvik. Fant største avvik på lite soverom på 7 mm. Lite avikk på høyde fra gang inn til lite soverom målt til 7 mm  
Målt med krysslaser fra Bosch GLL3-80P

## Bilder



## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

TG 0

#### Ildsteder

Peis fra megavarme (nyinstallasjon) i 2024

TG IU

#### Skorsteiner inne i huset

Pipen er ikke vurdert da dette er styret og felleseie. Ikke mulig å inspisere feiluke eller pipe. Anbefaler å få styret til å kontrollere pipeløpet.

### Bilder





Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

**Rømningsvei**

Alle rom for varig opphold har alternativ rømningsvei

**Dagslysflate**

Rommene har gode dagslysflater (vinduer).

**Takhøyde**

Laveste takhøyde 246cm

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

**Radon**

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen. Dette anbefales utført i den kalde årstiden. Måling av radon nivå er eneste mulighet til å få sjekket om det er radon i boligen. Manglende måling gir etter forskriften TG2.

Radon er en naturlig radioaktiv gass som kan komme opp fra grunnen under bygget. Leiligheten ligger i 1. etg i et bygg med kjeller og naturlig ventilasjon. Bygget er sannsynligvis ikke oppført med radonsperre eller andre preventive tiltak da bygget er fra 1930 tallet.

Anbefaler at det foretas en radonmåling i bygget generelt.

**Årsak / Konsekvens:**

Bygget er fra 1930 og da var det ikke krav til radonmålinger

**Anbefalt tiltak:**

Foreta radonmålinger og eventuelt gjøre tiltak etter at resultat er på plass.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 0

**Vannrør (stoppekran)**

Tappevannsnett med Rør-i-rør. Stoppekran plassert i fordelingsskap.

TG 0

**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Byttet alt i 2024 av godkjent rørlegger

TG 0

**Varmtvannsbereder**

120 liter Høyaks VVB fra 2024 montert under benk på bad. Kontrollere om denne må ha ekspansjonskar.



**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Det er kun ventilatorer i vegg i rommet ved baktrappen en på yttervegg og en til luftesjakt. Samt at badet har fuktstyrt elektrisk vifte. Det er ventilatorer i vinduene på soverommene.

Dette tilfredsstillende ikke dagen krav til ventilasjon.

**Årsak / Konsekvens:**

Manglende ventilasjon ( ventilatorer i yttervegg) naturlig ventilasjon

**Anbefalt tiltak:**

Få montert ventilatorer i alle rom

**Elektrisk anlegg**

NS 3600 - Tillegg B

**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?	2024	
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	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024	
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?	Ja	
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.	Nei	

## Vurdering / Avvik

TG 0

**Helhetsvurdering av det elektriske anlegget**  
Nytt anlegg i 2024 som tilfredsstillere alle krav

## Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

## Sjekkliste for det branntekniske anlegget

## Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) 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	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ja	

**Vurdering / Avvik**

TG 0

**Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget**

Alt er funnet tilfredsstillende og i henhold til gjeldende regelverk.

## Signatur

**Signatur**

Lillestrøm - 07.08.2024

Sted - Dato

RAYMOND PETERSEN