

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Kryssveien 4 B

0583 Oslo

Gnr: 123 Bnr: 1192

Rune Kristiansen Takst AS
Kryssveien 4 B. Oppdrag 2025216



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.

Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: 986429

Opprettet: 11.12.2025

Utskrift: 19.01.2026



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 konsekven 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 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.

Takstingeniøren 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.

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 funksjons prøving 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.

Vurdering mot byggeår :

Takstingeniøren 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 takstingeniøren 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.

RAPPORTENS GYLDIGHET:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.



Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av bygningens tilstand

Kjedet bolig

TG 0
0 stk

TG 1
10 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Innvendige overflater

Innerdører

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Kjøkken - 1. etg.

Ventilasjon.

Komfyrvakt.

Kjøkken - kjøkken 1 kjeller

Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / varmtvann

Varmtvannsbereder

TG 2
37 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer

Balkongdører

Hovedinngangsdør



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Balkong 2. etg.

Balkong 1. eg.

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Innvendige overflater

Takoverflater

Veggoverflater

Gulvoverflater

Kjøkken - 2. etg.

Innredning

Avtrekk.

Rør opplegg.

Automatisk vannstopper

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Høydeforskjell

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Loft (innredet og uinnredet)

Lageroft

Radon

Radon

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Garasje

Garasje

Yttertak

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / stoppekran og avløp.

Vannrør (stoppekran)

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

Kjøkken - 1. etg.

Innredning

Rør opplegg.

Automatisk vannstopper.



Kjøkken - kjøkken 1 kjeller

Automatisk vannstopper

Rør-opplegg

Ventilasjon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / ventilasjon

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mur, terreng, stikkledninger og tanker - / utvendige trapper

Utvendige trapper

TG 3
9 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Markise.

Yttertak

Utstyr på tak

Bad - / 2. etg.

Bad generelt

Vaskerom - kjeller

Vaskerom generelt

Bad - / 3 kjeller.

Bad generelt

Bad - / 2 kjeller.

Bad generelt

Bad - / 1 kjeller.

Bad generelt

Bad - / 1. etg.

Bad generelt



TG IU

1 stk

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) - badstue

Badstue

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Innholdsrik kjedet bolig fra 1989.

Boligen fremstår med en del brukslitasje.

Generell oppussing/modernisering må påregnes.

Boligen er nå ca. 36 år gammel, og flere bygningsdeler står foran tidsmessig oppgradering/modernisering.

Det gjelder bl.a. våtrom.

For utfyllende opplysninger, se rapportens enkeltpunkter.

Boligen er å anse som et oppussingsobjekt, og har et bra potensiale.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Fremja Eiendom As v/ Erlend Hagen

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Fremja Eiendom As v/ Erlend Hagen

Besiktigelsesdato:

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 20252

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Kryssveien 4 B, 0583 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr Bnr

123 1192

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Fremja Eiendom As



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.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Byggeår		I følge EDR.
Ferdigattest		Ferdigattest for bruksendring av kjeller i 2016
Ferdigattest		Approbasjon/byggetillatelse gitt i 1987. Brukstillatelse gitt i 1990. Ferdigattest for boligen gitt i 1996.
El kontroll		Det ble utført en el-kontroll desember 2025.

Bygninger på eiendommen

Kjedet bolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1989	2016	Det er gitt ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller.



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.

Bygning 1

Arealskjema

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

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
	219	

Kommentar til arealopplysninger

Det blir kun gitt opplysninger om totalt areal for P-rom og S-rom.
Hvilke rom som er P-rom eller S-rom blir derfor ikke opplyst.



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.

Kjedet bolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
2. etg.	54		9
1. etg.	69	21	12
Kjeller	96		
Sum:	219	21	21
Sum BRA:	240		

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etg.	BRA-i: Trapperom, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. TBA: Balkong
1. etg.	BRA-i: Hall/trapperom, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. BRA-e: Garasje TBA: Balkong
Kjeller	BRA-i: Hall/trapperom, 3 stk. oppholdsrom, 3 stk. bad, vaskerom og badstue.

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stue 2. etg. Ca. 240 cm.

Takhøyde i stue 1. etg. Ca. 238 cm.

Takhøyde i oppholdsrom i kjeller er målt til ca. 225-230 cm.

2. etg.

Bra-i (Målbart areal): 54 kvm.

+ALH (Areal med lav takhøyde): 17 kvm.

=Totalt gulvarealareal for loftet: 71 kvm.

(Loftet har et totalt gulvareal på ca. 71 kvm. uten hensyn til skråtak/trapper m.m.)

Det er ingen innvendige lagringsrom/bodarealer innvendig i boligen.



Bygningsbeskrivelse

Kjedet bolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Det skal gjøres kontroll av terrengforhold, og om det er tilrettelagt for at regnvann skal ledes bort fra bygget.

Det blir her også vurdert taknedløp fra takrenner.

Årsak / Konsekvens:

Terreng på hagesiden har lite/manglende fall på terrenget, ut fra bygget. Taknedløp på samme stedet er ført ned på grunnen.

Konsekvens: Disse avvikene vil øke påkjenningen på drenering/fuktsikring.

Det bør gjøres tiltak for å få fall på terreng bort fra bygget, samt å lede vann fra taknedløp bort.

TG 2

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann- og avløpsledninger fra byggeåret, 1989.

Årsak / Konsekvens:

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret og er nå ca. 35 år gamle.

Disse ligger skjult under terreng, og er ikke visuelt synlige.

Vurderingen gjøres da ut i fra alder og evt. opplyste avvik.

Forventet brukstid for vann- og avløpsledninger er normalt ca. 50 år. Disse rørene er nå ca. 35 år gamle. og vurderes da til TG-2 for alder.

Konsekvens: Rørene har begrenset gjenværende levetid. På gamle ledninger kan brudd/lekkasjer oppstå.



Bilder



Vann fra taknedløp blir ikke ledet bort fra bygget.
Terreng har ikke fall bort fra bygget.

Mur, terreng, stikkledninger og tanker / utvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Utvendige trapper

Trapp til inngang i murkonstruksjon.

Tretrapp til balkong.

Årsak / Konsekvens:

Det er ulik høyde på opptrinn. Ett opptrinn er på 25 cm.

Det er noe avskaling/skader på trapp.

Konsekvens: Forholdet er sannsynlig fukt-relatert, og det er da fare for at skaden vil utvikle seg ytterligere.



Bilder



Ulik høyde på opptrinn.



Skader på begge sider av trapp.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke kjent.

TG 1

Grunnmur

Grunnmur oppført i Leca-blokker.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Årsak / Konsekvens:

Drenering/fuktsikring er fra byggeåret, og er nå ca. 36 år gammel.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.



Det ble gjort fuktsøk med elektromagnetisk fuktindikator på tilgjengelige deler av grunnmur i kjeller, samt på flislagte gulv. Det ble her registrert noe forhøyede verdier. Det ble også registrert noe saltutslag/avflassing på innvendig bærevegg i kjeller. Det ble også her registrert noe forhøyede verdier.

Konsekvens: Ut i fra alder, og registrerte fuktverdier, må man påregne å gjøre tiltak/arbeider på drenering/utvendig fuktsikring. De registrerte verdier var ikke veldig høye, men hvis det blir registrert avvik, skal dette vurderes med TG-3 i rapporten.

Anbefalt tiltak:

Nærmere kontroll anbefales utført.

Ut i fra en slik vurdering, kan man vurdere hvilke tiltak som må gjøres.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. kr. 300.000,- for disse arbeidene.

Det er i midler tid kun et estimat, og for å få en eksakt pris, må det innhentes pristilbud fra utførende.

Man må også se de andre husene i sammenheng.

Bilder



Drenering/grunnmursplast.



Drenering/grunnmursplast.



Fuktmerker på innvendig bærevegg.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Yttervegger oppført i isolert bindingsverk.

Vurdering gjøres ut i fra byggeforskrifter på oppføringstidspunktet.
Konstruksjonen blir da vurdert til TG-1.

Kommentar: Det bemerkes at ytterveggene ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjons-evne.

TG 2

Kledning

Yttervegger er utvendig kledd med liggende trepanel.
Det er registrert at ytterkledningen er luftet.

Årsak / Konsekvens:

Ytterkledningen er i hovedsak i god stand ut i fra alder.
Konsekvens: Det er behov for utvendig vaske/overflatebehandling av ytterkledning.
Det vil da være naturlig med en kontroll/gjennomgang av kledningen.
Min vurdering er blir kun gjort fra bakkenivå, og det kan da være forhold lengre opp på vegger som ikke blir oppdaget.



Det ble visuelt registrert at det kan være lokalt en skade på panel, ved vannbrett over soveromsvindu ved inngang i 1. etg.

Nærmere kontroll av dette området anbefales.

Konsekvens: Hvis det er en begynnende skade på dette stedet, kan avviket utvikle seg videre.

Bilder



Det tyder på at det kan være en skade på kledning over vinduet.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer

2. etg: Vinduer fra 1989 med 2-lags isolerglass.
To vinduer fra 2020, med 3-lags isolerglass.

1. etg: Vinduer fra 1989 med 2-lags isolerglass.
Vinduer i ett soverom er byttet i 2020, med 3-lags.

Kjeller: Vinduer fra 2013 med 2-lags isolerglass.

Årsak / Konsekvens:

2. etg. Det var på befaringsdagen høy luftfuktighet i denne etasjen.
Det har da oppstått kondensering på vindusglass, som kan medføre fuktskader på karmen m.m.



Det er to vinduer i badet. Disse har fått skader, og er vanskelige å åpne/lukke. De vurderes til å være i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

1. etg. Kjøkkenvindu kan ikke lukkes helt. Det er i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

Konsekvens: De originale vinduene er nå ca. 36 år gamle.

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

Ut i fra alder, og registrerte avvik, bør man vurdere å bytte de resterende vinduene.

TG 2**Balkongdører**

2. etg: Balkongdør fra 1989, med 2-lags isolerglass.

1. etg: Balkongdør fra 1989 med 2-lags isolerglass.

Årsak / Konsekvens:

2. etg: Dør fra stue kan ikke lukkes helt igjen. Defekt vrider.

På den ene dørene er det en utvendig katteluke. Innvendig er denne provisorisk tett med en tre-plate.

Konsekvens: Normal tid før utskifting av balkongdører er 20 - 60 år.

Ut i fra alder, og registrerte avvik, bør man vurdere å bytte ut balkongdørene.

TG 2**Hovedinngangsdør**

Dør fra byggeåret, i malt utførelse, og med glassfelt.

Årsak / Konsekvens:

Døren er nå ca. 36 år, og har noe brukslitasje og mindre skader.

Døren vil ikke stå i åpen stilling, og glir igjen.

Konsekvens: Normal tid før utskifting av inngangsdører er 20 - 60 år.

Ut i fra alder, og registrerte avvik, bør man vurdere å bytte ut inngangsdøren.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik**TG 2****Balkong 2. etg.**

Utgang fra stue til balkong.

Areal: Målbart areal er på ca. 9 kvm. Det er ca. 12 kvm. gulvareal.

Rekkverkhøyde: 100 cm.

Årsak / Konsekvens:

Iht. forskrift vurderes rekkverk/sikring iht. gjeldene forskriftskrav og ikke nødvendigvis de krav som gjaldt på oppføringstidspunkt.

Rekkverk er utformet på en måte som gjør at man kan klatre på rekkverket.



Konsekvens: Utformingen av rekkverk med mulighet for klatring, kan være en sikkerhetsrisiko for mindre barn.

Det er registrert overflateskader på toppdel av rekkverket.

Konsekvens: Toppdelen av rekkverket bør byttes.

TG 2**Balkong 1. eg.**

Utgang fra stue til balkong.

Areal: 12 kvm.

Rekkverkhøyde: 100 cm.

Det er lagt fliser på gulv.

Denne balkongen ligger over innrede kjeller-rom.

Tekking under påstøp/fliser, er fra byggeåret.

Årsak / Konsekvens:

Iht. forskrift vurderes rekkverk/sikring iht. gjeldene forskriftskrav og ikke nødvendigvis de krav som gjaldt på oppføringstidspunkt.

Rekkverk er utformet på en måte som gjør at man kan klatre på rekkverket.

Konsekvens: Utformingen av rekkverk med mulighet for klatring, kan være en sikkerhetsrisiko for mindre barn.

Under fliser, er det sannsynlig lagt en membran mot underliggende kjeller-rom.

Denne er ikke visuelt synlig, men på oppføringstidspunktet var dette en vanlig løsning.

Hvordan type membran som er benyttet, er ikke verifisert eller dokumentert.

Vurdering gjøres ut i fra alder.

Membran/tetting under fliser er nå ca. 36 år, og har utlevd sin levetid.

Utskifting/modernisering må påregnes.

Konsekvens: Ut i fra alder kan lekkjaser oppstå på membraner som har denne alder.

Det ble gjort fuktsøk i himling i kjellerrom under balkongen, og det var på befaringsdagen ingen unormale fuktverdier registrert.

TG 3**Markise.**

Det er montert en utvendig markise på balkong i 1. etg.

Årsak / Konsekvens:

Markisen er defekt, og har omfattende skader.

Anbefalt tiltak:

Markisen må fjernes.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat for å fjerne markisen til kr. 10.000,-

Om man vil montere ny markise, må vurderes av ny eier.



Bilder



Defekt markise.



Rekkverk med mulighet for klatring.



Skade på rekkverk i 2. etg.

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 1****Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon i tre.

Det er dragere i møne, og med takbjelker.

Ingen vesentlige avvik er registrert med en visuell kontroll av takkonstruksjonen.

Den blir da vurdert til TG-1.

Det er ikke gjort statiske beregninger.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende/interne hms-regler, er taket og pipe kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Tilstandsgrader er derfor satt på bakgrunn av konstruksjonens alder.

Vurdering / Avvik**TG 2****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Undertak i trekonstruksjon, type bordtak.

Underlagspapp, sløyfer og lekter.

Tak tekkes med glasert takstein.

Alder: Fra 1989.

Årsak / Konsekvens:

Forventet brukstid for glasert takstein er ca. 40-60 år.

Levetid: Takstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Levetid: Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Dette taket er nå ca. 36 år og vurderes da til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens da det ikke er opplyst om kjente lekkasjer.

Men ut i fra alder, kan skader/lekkasje oppstå.

TG 3**Utstyr på tak**

Er det montert snøfangere: Nei.

Er det montert stigetrinn til pipe: Ja.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder manglende snøfangere.

Konsekvens: Dette er en sikkerhetsrisiko, da is/snø som raser ned kan forårsake personskader. Forholdet skal bemerkes med TG-3.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på kr. 25.000,- 50.000,- for å ettermontere snøfangere så det oppfyller sikkerhetskrav i teknisk forskrift.



TG 2

Skorsteiner over tak

Pipe over tak.

Årsak / Konsekvens:

Visuelt er det registrert avflassing på pipe.
Eldre beslag i overgang pipe/tak.

Konsekvens: Det bør gjøres utbedringer/overflatebehandling utvendig på pipe.

Med gamle beslagsløsninger kan det oppstå lekkasjer. Nærmere kontroll anbefales for å få bedre oversikt over dette. Utbedringer av beslagsløsninger må påregnes.

Bilder



Glasert takstein. Det er ikke monter snøfangere.



Avflassing på utvendig pipe.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Takrenner i stål.

Årsak / Konsekvens:

Renner og nedløp er nå ca. 36 år gamle.
De har brukslitasje, og vurderes til TG-2.



Konsekvens: For gamle renner nedløp, kan det oppstå lekkasjer.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik**TG 2****Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)**

Kjellervegger i kjeller er innvendig utført med bindingsverk og gipsplater.

Årsak / Konsekvens:

Kontroll i utførte konstruksjoner:

Det ble gjort hulltaking i tilfeldig valgte steder, på hver side av bygget.

Det ble så gjort fuktsøk i bindingsverk på utførte vegger, og på befaringsdagen ble det ikke registrert unormale verdier.

Det bemerkes at disse observasjonene/målingene gjelder de aktuelle stedene som ble kontrollert.

Hvordan forholdene er andre steder inne i de utførte kjellerveggene, er ikke kontrollert.

Da det ble registrert noe fukt på grunnmur i nedre del, er det ikke usannsynlig at det kan være fukt også i bindingsverk andre steder i kjeller, i de utførte veggene.

Konsekvens: Hvis det er fukt i organisk materiale, som f.eks. bindingsverk, kan det oppstå råte/soppdannelse.

Det skal alltid opplyses at utførte kjellervegger er å anse som en risikokonstruksjon, hvis det ikke er gjort tilstrekkelig utvendig fuktsikring/drenering.

Avvik på ikke fagmessig utførelse:

Det ble registrert at det er montert plastfolie på de utførte kjellerveggene, bak gipsplatene.

Dette er ikke en fagmessig og god løsning, grunnet fuktvandring i en kjellervegger.

Dette forholdet utløser TG-2 da det kan være fare for skader.

Konsekvens: Denne løsningen med plast i en kjellervegg, kan medført fuktskader.

Det er anbefalt å fjerne plastfolien. Dette vil da medføre inngrep i konstruksjonen med fjerning også av plateledning m.m.

Normalt er det anbefalt å ha åpne kjellervegger, puset og malt med diffusjonsåpen maling, i kjellere hvor det ikke er tilstrekkelig utvendig fuktsikring.

Dette vil ikke fjerne problemet, men man vil da ha bedre oversikt.



Bilder



Det er utført hulltaking med fuktsøk i yttervegger i kjeller.

**Bad / 2. etg.****NS 3600 - Pkt. 1****Beskrivelse**

Flislagt bad fra byggeåret, 1989.

Vurdering / Avvik**TG 3****Bad generelt**

Tak: Malte flater.

Vegger: Fliser fra 1989.

Gulv: Fliser fra 1989.

Type sluk: Plastsluk.

Er det synlig membranmansjett: Nei.

Gulvmembran: Ukjent type.

Membranens alder: 1989.

Veggmembraner: Ukjent type.

Membranens alder: 1989.

Hjørnebadekar, gulvstående klosett, servant, og opplegg for vaskemaskin.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner:

Det blir gjort hulltaking i vegger inn mot dusjsone i bad hvis mulig. Dette for å avdekke om det kan være fuktskade inne i veggkonstruksjon.

Det ble gjort hulltaking i stue, og det var her ingen unormale fuktverdier registrert på befaringsdagen.

Årsak / Konsekvens:

Er det fall mot sluk i dusj: Nei.

Er det fall på gulvet for øvrig: Nei.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

Det blir stående vann ved siden av badekar etter dusjing.

Selger opplyser at det er dårlig avrenning fra badekar.

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

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

I dette badet er det målt ca. 0,5 cm.

Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Rør-opplegg: Det er skjult røropplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens: I bad fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes badet til å ha utled sin levetid.

Det tilfredsstiller ikke dagens krav til et våtrom, og det er risiko for at det kan oppstå fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Badet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet.



De registrerte avvikene, samt badets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. 400.000,-

Dett er hva et tidsmessig bad i dag normalt koster å oppgradere.

Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.

Bilder



Hulltaking med fuktmåling.



Bad / 1. etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeåret, 1989.

Vurdering / Avvik

TG 3

Bad generelt

Tak: Malte flater.

Vegger: Fliser fra 1989.

Gulv: Fliser fra 1989.

Type sluk: Plastsluk.

Er det synlig membranmansjett: Nei.

Gulvmembran: Ukjent type.

Membranens alder: 1989.

Veggmembraner: Ukjent type.

Membranens alder: 1989.

Dusjkabinett, gulvstående klosett, servant.

Kontroll i tiliggende konstruksjoner:

Det blir gjort hulltaking i vegger inn mot dusjsone i bad hvis mulig. Dette for å avdekke om det kan være fuktskade inne i veggkonstruksjon.

Det ble gjort hulltaking fra soverom, og det var her ingen unormale fuktverdier registrert på befaringsdagen.

Årsak / Konsekvens:

Er det fall mot sluk i dusj: Nei.

Er det fall på gulvet for øvrig: Nei.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

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

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

I dette badet er det målt ca. 0,2 cm.

Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Rør-opplegg: Det er skjult rør-opplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens: I bad fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes badet til å ha utled sin levetid.

Det tilfredsstiller ikke dagens krav til et våtrom, og det er risiko for at det kan oppstå fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Badet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet.

De registrerte avvikene, samt badets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.



Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. 400.000,-

Dett er hva et tidsmessig bad i dag normalt koster å oppgradere.

Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.

Bilder



Sluk.



Fuktmåling bad 1. etg.

**Bad / 1 kjeller.****NS 3600 - Pkt. 1****Vurdering / Avvik****TG 3****Bad generelt**

Tak: Malte flater.
Vegger: Fliser fra 1989.
Gulv: Fiser fra 1989.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Nei.

Gulvmembran: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Veggmembraner: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Dusjkabinett, gulvstående klosett, og servant.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot tilstøtende bad.
I tillegg er vegger i mukonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er 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.

Årsak / Konsekvens:

Er det fall mot sluk i dusj: Nei.
Er det fall på gulvet for øvrig: Nei.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 0-0,5 cm.

Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Plastsluk. Manglende slukpotte i sluket. Det er merker/skader på sluk fra gnagere/skadedyr.

Rør-opplegg: Det er skjult røropplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens: I bad fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes badet til å ha utled sin levetid.



Det tilfredsstillende ikke dagens krav til et våtrom, og det er risiko for at det kan oppstå fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Badet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet.

De registrerte avvikene, samt badets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. 400.000,-

Dett er hva et tidsmessig bad i dag normalt koster å oppgradere.

Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.

Bilder



Sluk.

**Bad / 2 kjeller.****NS 3600 - Pkt. 1****Vurdering / Avvik****TG 3****Bad generelt**

Tak: Malte flater.
Vegger: Fliser fra 1989.
Gulv: Fiser fra 1989.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Nei.

Gulvmembran: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Veggmembraner: Ukjent type.
Membranens alder: 1989.

Gulvstående klosett, og servant.
Vannuttak for dusj er avstengt/blendet.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot tilstøtende bad.
I tillegg er vegger i mukonstruksjon.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er 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.

Årsak / Konsekvens:

Er det fall mot sluk i dusj: Nei. Minimalt fall mot sluk.
Er det fall på gulvet for øvrig: Nei.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 0,5 cm.

Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Rør-opplegg: Det er skjult røropplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.

Sluk: Manglende slukpotte i sluket.

Konsekvens: I bad fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes badet til å ha utled sin levetid.



Det tilfredsstillende ikke dagens krav til et våtrom, og det er risiko for at det kan oppstå fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Badet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet.

De registrerte avvikene, samt badets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. 400.000,-

Dett er hva et tidsmessig bad i dag normalt koster å oppgradere.

Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.

Bilder



Dusj er frakoblet.



Sluk.



Manglende silikonfuger

Bad / 3 kjeller.

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 3

Bad generelt

Tak: Malte flater.

Vegger: Fliser fra 1989.

Gulv: Fiser fra 1989.

Det er registrert skade på dør.

Type sluk: Plastsluk.

Er det synlig membranmansjett: Nei.

Gulvmembran: Ukjent type.

Membranens alder: 1989.

Veggmembraner: Ukjent type.

Membranens alder: 1989.

Dusjkabinett, gulvstående klosett, og servant.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot tilstøtende bad.

I tillegg er vegger i mukonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er 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.

Årsak / Konsekvens:

Er det fall mot sluk i dusj: Nei. Minimalt med fall mot sluk.

Er det fall på gulvet for øvrig: Nei.



Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

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

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

I dette badet er det målt ca. 0,5 cm.

Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Rør-opplegg: Det er skjult rør-opplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.

Sluk: Manglende slukpotte i sluket.

Konsekvens: I bad fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes badet til å ha utled sin levetid.

Det tilfredsstiller ikke dagens krav til et våtrom, og det er risiko for at det kan oppstå fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Badet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet.

De registrerte avvikene, samt badets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. 400.000,-

Dett er hva et tidsmessig bad i dag normalt koster å oppgradere.

Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.



Bilder



Sluk.

Vaskerom kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom fra 1989.

Vurdering / Avvik

TG 3

Vaskerom generelt

Tak: Malte flater.

Vegger: Fliser fra 1989.

Gulv: Fiser fra 1989.

Type sluk: Plastsluk.

Gulvmembran: Ukjent type.

Membranens alder: 1989.

Skapinnredning, benkeplate med nedfelt skyllekum, og opplegg for vaskemaskin.

Årsak / Konsekvens:

Er det fall mot sluk: Nei.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.



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

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

I dette badet er det målt ca. 0 - 0,5 cm.

Det er usikkert om det er benyttet membran i badegulvene. Og hvis det er membraner, er det ukjent hvilken type det er.

Rør-opplegg: Det er skjult rør-opplegg lagt inne i vegger. Det ser ut til at det er benyttet kobber-rør inne i vegger. Det vil da være koblinger som ligger inne i vegger. Det vil her være fare for at lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens: I vaskerom fra denne tiden, og med de registrerte forholdene, vurderes rommet til å ha utled sin levetid i følge gjeldende instruks.

Det er risiko for at det kan oppstå fuktskader.

Det ble registrert omfattende malingsavflassing i tak, ved gjennomføring av ventilasjonskanal opp i garasjen.

Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier i taket, og i vegger i det samme området.

Dette antas å ha sammenheng med at kanalen er ført opp i den kalde garasjen, og at fukt kan komme fra kondensering.

Dette må kontrolleres nærmere for å fastslå årsak.

Ventilasjonskanalen er for avtrekk fra gangen hvor berederene er plassert.

Konsekvens: Forholdet må kontrolleres nærmere, og se på løsninger for å utbedre avviket.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot tilstøtende bad.

I tillegg er vegger i mukonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking på befaringsdagen.

Anbefalt tiltak:

Vaskerommet er nå ca. 36 år, og fremstår som utidsmessig. Det står foran en omfattende oppussing/modernisering av hele rommet.

De registrerte avvikene, samt vaskerommets alder, gjør at rommet totalt sett blir vurdert til TG-3.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. 300.000,-

Dett er hva et tidsmessig vaskerom i dag normalt koster å oppgradere.

Dette avhenger selvfølgelig av materialvalg og løsninger m.m.



Bilder



Sluk i vaskerom.



Avflassing og fuktmerker i tak i vaskerom.



Registrert fukt i vegg ved tak i vaskerom.

Innvendige overflater

Beskrivelse

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert/beskrevet.
Det vil da være mindre avvik som ikke blir kommentert.
Totalt sett fremstår boligen med behov for oppussing/modernisering.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takoverflater

Malte flater.
Skråtak i 2. etg.

Årsak / Konsekvens:

Riss i overgang skråtak i stue i 2. etg.
Overflater har gjennomgående noe brukslitasje.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Oppussing/modernisering kan påregnes.

TG 2

Veggoverflater

Malte flater. Malt glassfiberstrie.

Årsak / Konsekvens:

Overflater har gjennomgående noe brukslitasje.



Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Oppussing/modernisering kan påregnes.

TG 2

Gulvoverflater

Parkett. Fliser.

Årsak / Konsekvens:

2. etg: brukslitasje og noe sprekker i parkett. Stedvis noe gyng/knirk.

1. etg. Stedvis riss i fliser.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Oppussing/modernisering kan påregnes.

TG 1

Innerdører

Inn til de ulike rommene i kjeller, samt inn til 1. og 2. etg. er det montert brann/lydklassifisert dører. B-30 / 38 dB klassifiserte dører.

Bilder



Blæring på vegg i kjeller-rom. Ingen unormale fuktverdier registrert.



Kjøkken 2. etg.

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.
Fronter: Hvite/ glatte fronter.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøleskap.
Kullfilterventilator.

Årsak / Konsekvens:

Kjøkkeninnredningen har noe brukslitasje, og vurderes til TG-2.
Det er noe skader på benkeplater.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 2

Avtrekk.

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, med kullfilter.
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2.
Konsekvens: Kullfilterventilatorer har begrenset effekt.

TG 2

Rør opplegg.

Eldre kobber rør.

Årsak / Konsekvens:

Vurdering er basert på alder.
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.
For gamle røropplegg kan det oppstå lekkasjer.

Komfyrvakt.

Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

TG 2

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Det er usikker om det var et krav til dette da kjøkkeninnredningen ble montert.



Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje vil vannet ikke bli avstengt, og det kan forårsake bygningsskade.

Kjøkken 1. etg.

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.

Fronter: Malte/glatte fronter.

Benkeplate: Eik benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.

Ventilator.

Årsak / Konsekvens:

Innredning fremstår i hovedsak i normalt god stand, og vurderes til TG-1.

Avvik som utløser TG-2:

Det er noe brukslitasje på benkeplater.

Det er glippe mellom benkeplate og vegg. Vannsøl kan da renne ned bak skap.

Det er brukslitasje på hvitevarer.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning. Hva som skal gjøres av tiltak må vurderes av ny eier.

Glippe mellom vegg og benkeplate bør utbedres.

TG 1

Ventilasjon.

Er det montert ventilator over kokesone: Ja.

Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Ja.

TG 2

Rør opplegg.

Eldre kobber-rør.

Årsak / Konsekvens:

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

For gamle røropplegg kan det oppstå lekkasjer.

TG 1

Komfyrvakt.

Er det montert komfyrvakt over kokesone: Ja.

**TG 2****Automatisk vannstopper.**

Er det montert automatisk vann-stopper: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Det er usikker om det var et krav til dette da kjøkkeninnredningen ble montert.

Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje vil vannet ikke bli avstengt, og det kan forårsake bygningsskade.

Kjøkken kjøkken 1 kjeller

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik**TG 1****Innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite/glatte fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp. Kjøleskap.

Kullfilterventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.

Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.

Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

TG 2**Automatisk vannstopper**

Er det montert automatisk vann-stopper: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Ett sjekkpunkt i rapporten er å kontrollere om det er montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.

En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje.

I dette kjøkkenet er dette ikke montert.

Da dette kjøkkenet ble montert var det mye usikkerhet rundt dette punktet, og automatisk vannstopper ble ofte ikke montert.

Forholdet skal bemerkes i rapporten med TG-2.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje i vanninstallasjoner/rør-opplegg i kjøkken, vil vannet ikke bli avstengt.

Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

**Komfyrvakt**

Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.

Det er ikke krav til å oppgradere dette til dagens regelverk, men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.

Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

TG 2**Rør-opplegg**

Rør-opplegg med eldre kobber-rør.

Årsak / Konsekvens:

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Vurderingen gjøres visuelt og ut i fra alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.

For gamle røropplegg kan det oppstå lekkasjer.

TG 2**Ventilasjon**

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.

Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

Årsak / Konsekvens:

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

Konsekvens: En kullfilterventilator vil ikke gi samme effekt som en ventilator tilkoblet et ventilasjonsanlegg.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik**TG 2****Etasjeskiller**

Etasjeskillere i trebjelkelag mellom 1. og 2. etg.

Støpt dekke mellom kjeller og 1. etg.

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.

2. etg: I stuen er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5-2 cm. TG-2.

1. etg: Stue: Det er her registrert avvik på under 1,5 cm. TG.1,

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.

De fleste vil ikke merke skjevhetene, og de vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.



Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.

TG 1**Gulv på grunn**

Støpt gulv i kjeller: Det er her registrert avvik på under 1,5 cm. Det ble gjort målinger i to av kjeller-rommene.

TG 2**Høydeforskjell**

Det skal gjøres kontroll av om det er høydeforskjell på gulv mellom rom.

Årsak / Konsekvens:

1. etg: I entre det et sprang som er målt til 26 cm.

Kjeller: Det er registrert noe høydeforskjell mellom gulv i trapperom og gang.

I NS 3600 er det ikke definert hva som er nok avvik for å utløse TG-2, og avvikene blir kommentert.

Konsekvens: Interne høydeforskjeller kan medføre at man kan snuble.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendige trapper**

Innvendige trapper.

Trapp til 2. etg. i trekonstruksjon.

Trapp til kjeller i støpt utførelse.

Årsak / Konsekvens:

I begge trappene er det lav takhøyde i nedre del av trappene.

I deler av trappene er det ikke montert håndløpere.

I trapp til kjeller er håndløper på vegg noe løs.

Noe skader på fliser i trapp til kjeller.

Konsekvens: Disse avvikene kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

For å ivareta sikkerhetskrav, må utbedringer foretas med å montere forskriftsmessige rekkverk/håndløpere.



Bilder



Manglende håndløper i øvre del av trapp. Løs håndløper.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

2. etg: Peis med innsatts.

1. etg: Peis med innsatts.

Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder manglende gnistplate på gulv foran peis i 2. etg.

Konsekvens: Manglende gnistplate kan utgjøre en sikkerhetsrisiko da glør fra peis kan forårsake brann/skader på gulv.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Type pipe: Elementpipe.



Bilder



Manglende gnistplate på gulv.



Feieluker i bad i 1. etg.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Vurdering / Avvik

TG 2

Lagerloft

Adkomst til lite lagerloft fra 2. etg.

Adkomst via stige. Det er ikke gangbart gulv på loftet, og det blir da grunnet HMS-regler, ikke gjort kontroll av hele loftet.

Vurderingen blir da utført visuelt fra området ved loftsluken. Det kan derfor være avvik som ikke er visuelt synlig fra loftsluke.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke registrert vesentlige avvik på loftet, og det virker være bra utluftet.

Det som kommenteres er at deler av isolasjonen ser ut til å ligge litt "rotete". på deler av loftet.

Konsekvens: Det bør gjøres kontroll av isolasjonen, og at den ligger riktig alle steder. Dette for å ivareta tiltenkt isolasjonsevne.

Det er ført trekkerør for el-ledninger opp på loftet, og er lagt oppe på isolasjonen.



Konsekvens: Da disse rørene er ført fra varm side av isolasjonen, og opp på det kalde loftet, kan det oppstå kondensering inne i rørene. Dette kan da forårsake lekkasjer ned i boligen.

Det er ikke registrert slike skader, men man må være klar over forholdet.

Det er ikke en anbefalt løsning.

Bilder



Trekkerør for el-ledninger på loft.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Forholdene for disse spørsmålene skal vurderes/beskrives.

Evt. avvik skal ikke utløse en tilstandsgrad.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Er det påvist avvik i rømningsmulighet for boenheten? Nei.

Det bemerkes at det hvis vinduer er plassert over 1 meter over gulv, skal det gjøres tiltak for å lette rømning.

Takhøyde

Er det avvik i forhold til takhøyde. Under 220 cm. bemerkes. Nei.



Brannsikkerhet

RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:

Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja.

BRANNSLUKKING:

Er det brannslukkingsutstyr i boligen? Ja.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Alle bygninger bør ha så lave radon-verdier som mulig.

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 dette 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.

Spesialrom (badstu, kjølerom, svømmebasseng osv.) badstue

NS 3600 - Pkt. 8

Vurdering / Avvik

TG IU

Badstue

I kjeller er det innredet en badstue.

Panel på vegger og i tak.

Betonggulv.

Det er montert en badstueovn.

Selger har ikke benyttet badstue, og den har ikke vært i bruk på flere år.

Nærmere kontroll av rommet er derfor ikke utført, da evnt. skader først vil avdekkes hvis badstuen brukes.

Det er heller ikke gjort funksjonstesting av badstueovnen.

Det settes TGIU for rommet.

Før evnt. bruk bør det gjøres en kontroll av tekniske funksjoner.

**Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Garasje**

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik**TG 2****Garasje**

Boligen har en garasje i tilknytning til boligen.

Innvendig er garasjen med malte flater på vegger.

Gipsplater i tak.

Støpt gulv.

Leddport.

Årsak / Konsekvens:

Det er innfelte treplater i nedre del av den ene siden av garasjen.

Det er ikke kjent om dette er utbedring av en tidligere skade, eller andre grunner.

Det er ujevnheter i garasjegulv.

Dette område ligger over forholdet i taket i vaskerommet, hvor det er registrert kondens-skader/fukt.

Avtrekksrør for ventilasjonen er ført opp igjennom garasjen. Sannsynlig årsak til fuktproblematikk i vaskeromstak, stammer fra dårlig isolasjon eller andre feil med disse ventilasjonsrørene.

Konsekvens: Det bør gjøres en ytterligere kontroll av dette forholdet, for å avdekket omfang og årsak til problemet.

TG 2**Yttertak**

Tak i garasjen i trekonstruksjon, tekket med papp.

Årsak / Konsekvens:

Taktekking på garasjen er så langt jeg kjenner til fra byggeåret, og er nå ca. 36 år gammelt.

TG-2 settes da belegget har kort gjenværende brukstid, og omlegging må påregnes.

Konsekvens: Det er ikke opplyst, eller registrert lekkasjer fra takkonstruksjonen. Men på tak med tekking av denne alder, kan lekkasjer oppstå.



Bilder



Treplater på vegg av ukjent årsak.



Avtrekk plassert i garasje.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg / stoppekran og avløp.

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Rør-opplegg: I boligen er det lagt opp kobber-rør fra 1989. Dels åpent, dels skjult røranlegg lagt inne i vegg.

Stoppekran: Hvor er hovedstoppekran plassert: I kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg og stoppekranner er ca. 50 år. Dette anlegget er nå ca. 36 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg og stoppekran er oppbrukt.

Kobber- rør lagt inne i vegg vil ha koblinger som ligger skjult inne i veggkonstruksjoner.

Dette er i dag ikke en anbefalt løsning da man ikke har kontroll/oversikt over anlegget.



Konsekvens: Det er foreløpig ingen registrert konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørene og stoppekranens alder.

På gamle røranlegg kan lekkasjer oppstå.

TG 2

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

Innvendige avløpsrør i plast, fra 1989.

Årsak / Konsekvens:

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg i plast er ca. 50 år. Dette anlegget er nå ca. 36 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen registrert konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørenes alder.

Bilder



Stoppekran i kjeller. eldre kobber-rør.

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg / ventilasjon**

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Det er montert et mekanisk ventilasjonsanlegg, med avtrekksenhet plassert på loft.

I to av rommene i kjeller er det montert nye ventiler/mini-ventilasjon i yttervegg.

Måling/kontroll av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Årsak / Konsekvens:

Ventilasjon i 2. etg. Her ble det registrert at det var til dels mye kondensering på vindusglass. Dette tyder på mangelfull/feil bruk av ventilasjonen eller boligen.

Konsekvens: Kontroll av ventilasjons-anlegget bør utføres.

Tilluft til oppholdsrom må kontrolleres.

Da det er bl.a. mange våtrom i boligen, vil dette stille store krav til ventilasjons-anlegget, og at det er riktig dimensjonert.

Dårlig ventilasjon vil påvirke boligens inneklima.

Bilder

Kondensering på vinduer i 2. etg. fra dårlig ventilasjon/høy luftfuktighet.



Ventilasjonsenheter montert i 2 av kjellerrommene.



Tekniske anlegg, VVS-anlegg / varmtvann

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Varmtvannsbereder

Det er ble i 2020 monter nye varmtvannsberedere i gang i kjeller.
2 stk. 300 liters beredere.

Det er monter automatisk vannstopper ved bereder med stengeventil på hovedinntak.

Bilder



Varmtvannsberedere.



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det ble i desember 2025, utført en omfattende el-kontroll i boligen.

Da det er utført en slik kontroll, blir el-anlegget ikke vurdert eller beskrevet nærmere i denne rapporten.

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?		Ukjent.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent.
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)?		Ukjent.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2025	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent.
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?		

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?		
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?		
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.		Det har nylig være utført en omfattende el-kontroll i boligen.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig 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 er nylig er utført en omfattende el-kontroll i boligen. Det blir da ikke gjort nærmere vurderinger/beskrivelser av el-anlegget.

Dette er klippet fra rapporten:

Konklusjon: Anlegget bærer preg av å være fra byggeåret, det er 4 kurser som har for lav isolasjonsresistans/jordfeil, under kravet på 0,23 MOhm (10kohm pr volt nominell spenning). Det er en del slitasje på belysning hvorav noe er feil montasje, og noe er mangelfullt vedlikeholdt. Men stort sett så er anlegget i henhold til kravene fra feb-91. Anbefaler modernisering av hovedtavle, etablere beskyttelse mot jordfeil på alle forbruker kurser og skifte ut en del av belysningen, spesielt i under etg, på alle bad samt benk belysning i alle 3 kjøkken rom.

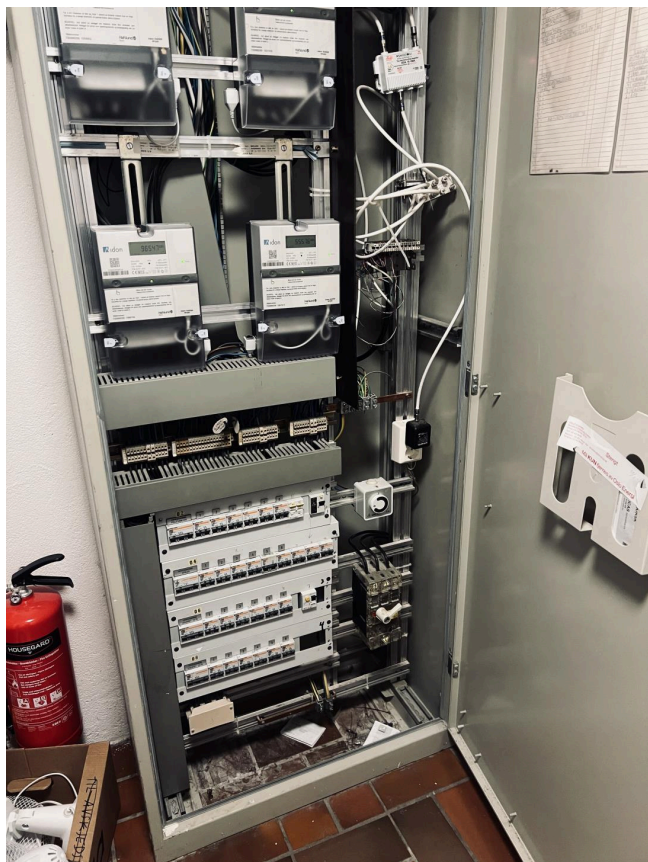
Det er viktig at kjøper leser disse rapportene for å se de konkrete avvikene som er beskrevet.

Utbedringer må påregnes.

Disse rapportene vedlegges salgsoppgaven.



Bilder



Sikringskap plassert i gang i kjeller.

Signatur

Signatur

OSLO - 19.01.2026

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN



Bilder



Vinduer er høyt plassert på vegg.