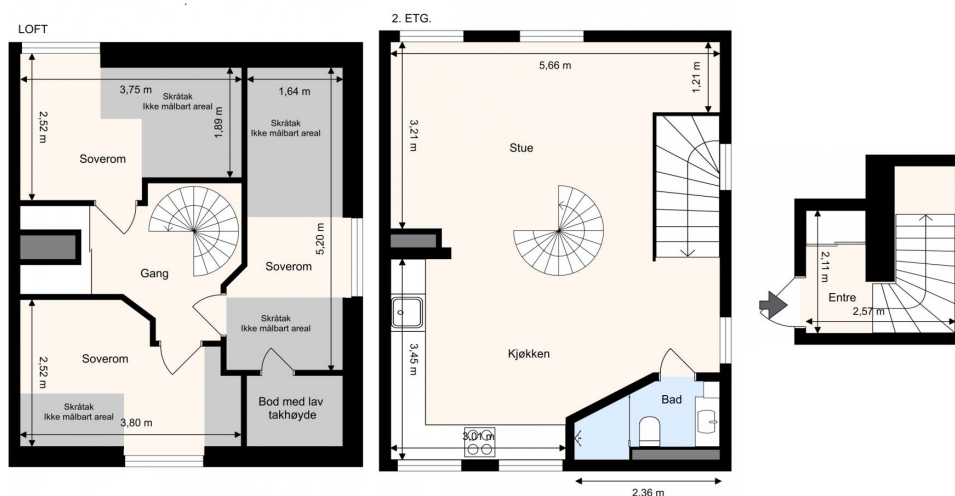


Tilstandsrapport - NS 3600

Tore Hunds vei 20 0576 Oslo

Gnr: 128 Bnr: 48 Lnr: 229 Aksje/Andelsnr: 229

Rune Kristiansen Takst AS
Tore Hunds vei 20. Oppdrag 25101



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: 526341
Opprettet: 20.08.2025
Utskrift: 27.08.2025



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 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.

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

Leilighet

TG 0
2 stk

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

TG 1
15 stk

Innvendige overflater

Takoverflater.

Veggoverflater.

Gulvoverflater.

Innerdører.

Garderobe

Kjøkken

Automatisk vannstopper

Komfyrvakt

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

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

Rør-opplegg.

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
12 stk

Vinduer og ytterdører

Inngangsdører.

Innvendige overflater

Bod-dør på loft

Kjøkken

Avløp og vannrør

Innredning

Ventilasjon



Innvendige trapper

Sikkerhet

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Ventilasjon

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder

Bad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Utvendig trapp

TG 3
3 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

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

Stoppekran

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Trude Strand

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Rune Kristiansen, Takstmann

Besiktigelsesdato: 20.08.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag: 25101



Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Tore Hunds vei 20, 0576 Oslo**Kommunnr:** 0301**Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/ Andelsnr
128	48	229	229

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Trude Strand
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		Selgers egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger. Nøkler er utlevert, og det var ingen andre til stede på befaringen.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Brukstillatelse/ferdigattest		Ferdigattest for den siste arken på loftet, fra 2015. For den opprinnelige byggesaken i 1986, er denne saken arkivert uten ferdigattest.

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.



Bygninger på eiendommen

Rekkehus/lavblokk

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1918		

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.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
	68	68	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom

Kommentar til arealopplysninger

Det blir kun gitt opplysninger om total areal for P-rom og S-rom.



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.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i
Loft	21
2. etg.	41
1. etg.	6
Sum:	68
Sum BRA:	68

Romfordeling

Etasje	Romtype
Loft	BRA-i: Gang, 3 soverom. (I tillegg bod med lav takhøyde som ikke er målbart areal.)
2. etg.	BRA-i: Stue/kjøkken, og bad.
1. etg.	BRA-i: Entre med trapp

Kommentar til arealopplysninger

INNREDNING AV LOFTET:

Loftet er tidligere utbygget og innredet.

I 1986 ble byggesøknaden om soverom på loftet, samt tre arker, godkjent/approbert, men byggetillatelse ble ikke gitt da tegninger og bygningsbeskrivelse ikke var korrekte. Det ble så bygget to av de tre godkjente arkene.

Det er ikke fremvist tegninger som viser planløsning og trappeplassering fra den gang.

I 1993 skriver Plan- og Bygningsetaten: Saken er approbert, men det er ikke gitt byggetillatelse. Ved kontroll den 25.6.87, er det konstantert at arbeidet er igangsatt.

En har ennå ikke mottatt anmodning om ferdigbesiktigelse.

De skriver så: Saken er en mindre byggesak uten vesentlige mangler og kan henlegges uten ferdigattest.

I perioden 2012 - 2015 ble den siste av tre arker bygget.

Det ble gitt ferdigattest for denne utbyggingen i 2015.

I tegninger for den siste arken, er loftet beskrevet med en stue over hele etasjen, samt en bod.

Dagens planløsning er ikke i overensstemmelse med denne tegningen, da det i dag er innredet med en gang, og 3 soverom.

Trappen var da inntegnet i hjørne av loftet, beliggende over trapp opp til 1. etg.

Det er derfor avvik i forhold til plassering og utforming av dagens trapp.

Dette er en vindel-trapp, som bl.a. ikke tilfredsstiller bredde for en internt trapp i en bolig.

Jeg går i denne rapporten ikke inn på å vurdere om dagens trappeløsning, eller utforming av soverommene på loftet vil være en godkjent løsning.

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 20.08.2025

Utskrift: 27.08.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



I denne rapporten blir rommene beskrevet ut i fra bruken på befaringsdagen. Så selv om rom er beskrevet som et soverom, betyr nødvendigvis ikke at de er godkjente.

Takhøyde i stue i 1. etg. er målt til ca. 255 cm.

Løft:

Bra-i (Målbart areal): 21 kvm.

+ALH (Areal med lav takhøyde): 16 km.

=Totalt gulvareal for loftet: 37 kvm.

(Loftet har et totalt gulvareal på ca. 37 kvm. uten hensyn til skråtak/trapper m.m.)



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

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 3

Vinduer

Loft: Loft: Vinduer fra ca. 1995 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 totalt sett 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.

Vindu mot nord-vest.

Dette vinduer er i dårligere stand enn de øvrige vinduene, og har skader.
Dette vurderes til TG-3.

Anbefalt tiltak:

Dette vinduet bør byttes.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. kr. 25.000,-

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



TG 2

Inngangsdører.

1. etg: Hovedinngangsdør som en eldre og malt fyllingsdør, med glassfelt.

Årsak / Konsekvens:

Døren har brukslitasje, og den vurderes til TG-2.

Konsekvens: Døren fungerer med dagens bruk, men den har brukslitasje. Man må være klar over at dører av denne alder ikke tilfredsstillers dagens krav til tetthet og isolasjonsevne.

Bilder



Vinduet mot nord-vest har mer slitasje/skade en øvrige vinduer.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, teknet med takstein.

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



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble omfattende oppusset/modernisert i 2018.

Selger opplyser: Full renovering av bad i 2018. Funn av fukt gjorde arbeidet omfattende. All fukt og fuktskader fjernet.

Full utbedring av underlag, membran, lukking, flislegging, osv i henhold til forskrifter.

Alt arbeid utført av faglærte.

Rapporten baserer seg på en visuell kontroll, samt opplysninger fra selger.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser og malte flater.

TG 1

Overflater - Himling

Malte flater med innfelte downlights.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

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

Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.

Vil lekkasjevann renne 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.

Gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket.

Membranens alder: Fra 2018.

Veggmembraner: Membranplater eller Smøremembraner.

Membranens alder: Fra 2018.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder tilgang for rensing av sluk:

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Delvis. Slukpotte kunne ikke fjernes fra sluket for rensing.

Konsekvens: Dette er en del av sluket som skal kunne fjernes fra sluket for å foreta rengjøring av sluket. Det kan derfor være vanskelig å rense sluket tilfredsstillende.



TG 1

Avløp og vannrør

Rør i rør-system. Dette er ført til et fordelerskap på loft.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Vurderingen gjøres visuelt.

Det er ikke opplyst om lekkasjer, og rør-opplegg fra badet blir da vurdert til TG-1.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj med dusjdør, veggmontert klosett, servant/servantskap, og speilskap.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra kjøkken.

På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.

Bilder



Sluk.



Glippe i silikonefuge.



Innvendige overflater

Beskrivelse

Selger opplyser: Boligen er helrenovert (2012). Alt av arbeid med snekkerfaglig utbedring og utbygging, arbeid med alle overflater.

Oppussing av alle overflater (2025) utført av faglærte.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert..

Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Vurdering / Avvik

TG 1**Takoverflater.**

Malte flater. Malt panel.

Skråhimlinger på loft.

Tak-ess i entre.

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

TG 1**Veggoverflater.**

Malte flater. Malt panel.

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

TG 1**Gulvoverflater.**

Loft: Malte gulv.

2 etg: Malte tregulv.

1. etg. Fliser i entre.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1.

Gulv har kun normal brukslitasje ut i fra alder.

Stedvis noe manglende fuger på fliser i entre.

TG 1**Innerdører.**

Loft: Hvite/glatte innerdører.

2. etg: Hvit/glatt dør til bad.

TG 1**Garderobe**

Loft: Skyvedørsgarderober i gang, og i ett soverom.

1. etg: Skyvedørsgarderobe.

TG 2**Bod-dør på loft**

Plassbygget dør til bod på loft.

Årsak / Konsekvens:

Det er bygget en dør til bod på loft.

Denne døren har brukslitasje og er litt løs.

Konsekvens: Døren/hengsler bør utbedres.



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Avløp og vannrør

Eldre kobber-rør i kjøkkenbenk.

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 foreløpig ingen umiddelbar konsekvens da det ikke er opplyst om, eller registrert lekkasjer.

Man må være klar over rørenes alder.

På gamle vann-rør kan lekkasjer oppstå.

TG 2

Innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.

Alder: 2012.

Fronter: Malte/glatte fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Rustfri oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøøl/frys. Micro-ovn.

Opplegg for vaskemaskin.

Rustfri ventilator.

Årsak / Konsekvens:

Kjøkkenet har brukslitasje og enkelte skader.

Blandebatteri har brukslitasje, og er litt løst.

Konsekvens: Forholdet vurderes til i hovedsak å ha kosmetisk betydning.

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

Blandebatteri bør byttes.

TG 2

Ventilasjon

Er det montert ventilator over kokesone: Ja.

Årsak / Konsekvens:

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

TG 1

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vann-stopper: Ja.

TG 1

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.



Bilder



Stedvis brukslitasje på kjøkkeninnredningegn.

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 hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på over 3 cm. TG-3.

I gang og soverom mot nord-vest er det målt totalt retnings-avvik på over 2 cm. på en avstand på 2 meter. TG-3.

2 etg. I stue/kjøkken.er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 5-6 cm. TG-3.

Anbefalt tiltak:

Konsekvens: Det er ingen vesentlig 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.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes ikke kostnadsestimat, da dette er et avvik som ikke må utbedres umiddelbart.

Hva som evt. skal gjøres må vurderes av ny eier.

Pris for dette vil være avhengig av omfang og valgt løsning.



For eksakt pris, må man innhente prisestimat fra utførende firmaer.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik**TG 1****Innvendige trapper**

Fra 1. etg. til 2. etg: Innvendig trapp i trekonstruksjon. Tepper i trinn.
Trapp til loft: Det er her montert en vindel-trapp i metallkonstruksjon.

TG 2**Sikkerhet**

Sikkerhet og fallsikring i trapper skal vurderes.

Årsak / Konsekvens:

Fra 1. etg. til 2. etg: Manglende håndløpere på vegger.
Lav takhøyde i nedre del av trapp, i 1. etg.

Konsekvens: Manglende håndløper kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Vindel-trapp til loft.

I denne trappen er det større åpninger mellom trappe-trinn, samt i rekkverk, enn beskrevet i teknisk forskrift.

Det er liggende spiler i rekkverk, med mulighet for klatring.

Konsekvens: Disse avvikene kan være en sikkerhetsrisiko.

Anbefalt tiltak:

Trapp fra 1. etg. til 2. etg: Det bør monteres håndløpere på vegger, for å ivareta sikkerhetskrav.

Det er vanskelig å gjøre tiltak med lav takhøyde uten større inngrep i konstruksjonen. Man må være klar over forholdet.

Vindel-trapp: Det er vanskelig å gjøre tiltak uten større inngrep i trappen.
Man må være klar over forholdene.



Bilder



Vindel-trapp og rekkverk tilfredsstillende ikke sikkerhetskrav.



Manglende håndløper på vegger.

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

Ildsteder

Ingen ildsted montert.

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.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Utvendig trapp

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

TG 2

Utvendig trapp

Trapp til inngangsdør i støpt utførelse

Årsak / Konsekvens:

Trappen er eldre, og det er noe skjevheter i trappetrinn, særlig det øverste trinnet.

Det skal bemerkes at rekkverk ikke tilfredsstillers dagens krav til fallsikring.

Anbefalt tiltak:

For rekkverk er det ikke behov for tiltak, da man ikke kan gjøre utbedringer grunnet estetiske krav. Men avviket skal bemerkes i rapporten.

Bilder



Skjevhet i øvre trappetrinn.
Store åpninger i rekkverk.

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

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 1****Rør-opplegg.**

Rør i rør opplegg for rør-opplegg fra bad.
Dette er ført til et fordelerskap plassert i bod på loft.

Dette fordelerskapet er plassert i et rom med belegg på gulv, og med sluk.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Vurderingen gjøres visuelt.

Det er ikke opplyst om lekkasjer, og rør-opplegg fra badet blir da vurdert til TG-1.

TG 3**Stoppekran**

Det skal gjøres kontroll av stoppekran.
Det skal være stengemulighet inne i en boenhet.

Årsak / Konsekvens:

På befaringsdagen var det ikke registrert tilstrekkelig mulighet for å stenge vannet inne i boligen, så langt jeg kunne se. Dette skal vurderes med TG-3 i følge gjeldende instruks.

Det er en stoppekran i benkeskap i kjøkken, men det stengte kun deler av vanntilførsel.

Konsekvens: Ved en akutt lekkasje, vil det ikke være mulig å stenge av vannet.

Anbefalt tiltak:

Det bør være stengemulighet inne i en boenhet.
Dette bør ettermonteres.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat for å montere stoppekran på ca. kr. 25.000,-



Bilder



Fordelerskap plassert på loft.

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.

Er det monteret ventilator: Ja, kullfilterventilator.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det avtrekk fra loftet: Nei.

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 luftekanaler.

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.

I denne leiligheten er ventil til luftepipe blendet/tettet. Det er derfor ikke permanent avtrekk fra rommet.

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

Det er ikke etablert avtrekk fra loftsetasjen.

Konsekvens: Manglende avtrekk vil påvirke luftsirkulasjon i etasjen.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varmtvannsbereder

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fra 2005.

Volum: 115 liter.

Plassering: I bod på loft.

Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk:

Dette rommet har belegg, og har sluk.

Kontroller el-tilkobling: Tilkobling med stikkontakt.

Årsak / Konsekvens:

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.

Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.

Beredere som er over 15 år, blir vurdert til TG-2.

Denne berederen er nå ca. 20 år. TG-2.

Kontroller el-tilkobling: Berederen er tilkobling via stikkontakt.

I dag er det krav om fast/permanent el-tilkobling hvis beredere er over 1,5 KW.

Konsekvens: Det anbefales å etablere fast tilkobling fra berederen.

Når berederen skal byttes, vil det være naturlig å oppgrader dette samtidig.



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 ett soverom på loft.
Oppgradert sikringsskap med jordfeil-automater.

El-anlegg:
Selger opplyser: Full oppgradering av el-anlegg i 2012.
El-arbeider for bad i 2018.
Alle arbeider er utført av fagpersoner.
Finnes samsvarserklæring: Ja.

Samsvarserklæring fra 2012: El-arbeider i forbindelse med ombygging av leilighet.

Samsvarserklæring fra 2015:
Opplegg 2 nye 1090 på soverom med kabling åpent.
Uttak for lys soverom med 1-pol bryter.
Montert 1091 soverom under 1-pol bryter.

Samsvarserklæring 2018: Modernisering av bad.

El-kontroll: Elvia skriver i mail:
Her er tilbakemelding vedrørende Tore Hunds vei 20 - andelsnr. 229 i Lille Tøyen Hageby Borettslag, org.nr. 953 130 750 i Oslo kommune, tilhørende Trude Strand.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24.01.2020.
- Det foreligger en rapport som ikke er meldt utbedret, saken er parkert.

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?	2012	
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	El-arbeider i 2012 og 2018.

Tore Hunds vei 20

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 229 Aksje/Andelsnr.: 229

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 20.08.2025

Utskrift: 27.08.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2012	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2020	- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24.01.2020. - Det foreligger en rapport som ikke er meldt utbedret, saken er parkert.
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?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.	Ja	Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

TG 2

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 satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.

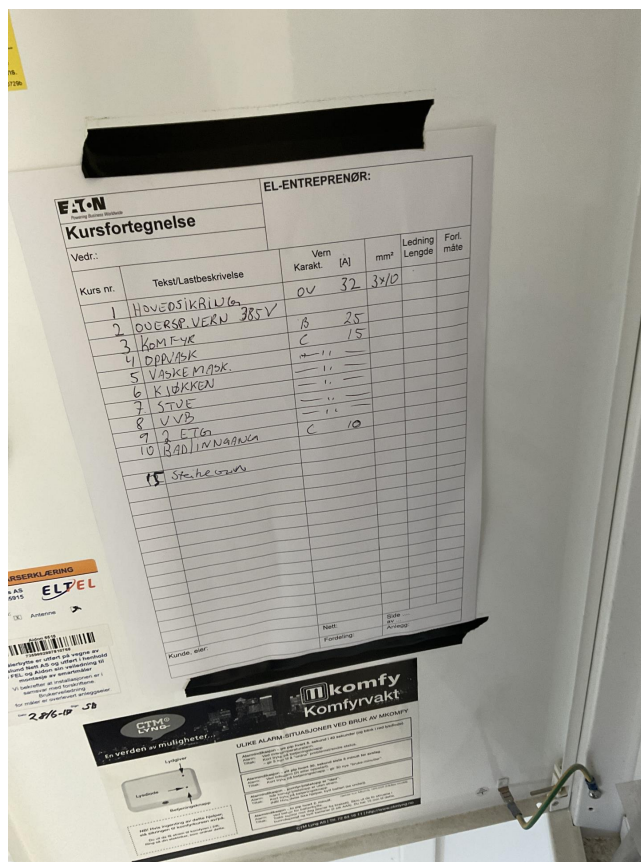
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.



Bilder



Sikringskap.



Kursoversikt.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr 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	



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

Signatur

Signatur

OSLO - 27.08.2025

Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN



Bilder



Vindel-trapp. Denne tilfredsstiller ikke krav som eneste internt trapp i en bolig.



Uteplass.