

Tilstandsrapport - NS 3600

Ansgar Sørli's vei 50 0576 Oslo

Gnr: 128 Bnr: 48 Lnr: 74 Aksje/Andelsnr: 74

Rune Kristiansen Takst AS
Ansgar Sørli's vei 50. Oppdrag 2025206



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: 996119
Opprettet: 04.11.2025
Utskrift: 07.11.2025



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 vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

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

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

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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



Premisser og forutsetninger

Premisser

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

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

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

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

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

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

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

Andel 86

TG 0
1 stk

Bad - 2. etg.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
27 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Innvendige overflater

Takoverflater.

Veggoverflater.

Gulvoverflater.

Elektrisk gulvvarme

Kjøkken

Innredning

Ventilasjon

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - rør-opplegg

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

Rør-opplegg.

Bad - kjeller

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Bad - 2. etg.

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon



Vaskerom - kjeller

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger

TG 2
16 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Vinduer og ytterdører

Vinduer

Inngangsdører.

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - stoppekran

Stoppekran

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - ventilasjon

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder

Bad - kjeller

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Bad - 2. etg.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom - kjeller

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Terrasser og plattinger på terreng

Uteplasser

**TG 3**
2 stk**Ildsteder og skorsteiner**

Skorsteiner inne i huset

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG IU
2 stk**Bad - kjeller**

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Vaskerom - kjeller

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Karianne Bervell
Cato Johnsen**Rekvirert dato:****Besiktigelse****Til stede:** Cato Johnsen
Karianne Bervell**Besiktigelsesdato:** 04.11.2025**Kommentar til oppdragsopplysninger**

Oppdrag: 2025206

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger**Adresse:** Ansgar Sørli's vei 50, 0576 Oslo**Kommunnr:** 0301**Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/ Andelsnr
128	48	74	74

Eieropplysninger**Hjemmelshaver(e):** Karianne Bervell
Cato Johnsen**Borettslaget / sameiets navn:** LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG**Borettslaget / sameiets nr.:** 953 130 750**Forretningsfører:** OBF



Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Brukstillatelse/ferdigattest	2007	For ombygning av leiligheten.
Rekvirent for oppdraget		Karianne Bervell og Cato Johnsen

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.



Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1918	2004	2004-2007 ble leiligheten ombygget. kjeller innredet og loftet ble utbygget.

Kommentar til bygning

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

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

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

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

-Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

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

-Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon dekket med takstein.

-Etasjeskillere: Tre-bjelkelag.

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

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Fra forretningsfører:

Årsmeldingen i 2022 bemerker stort vedlikeholdsbehov for drenering rundt husene.

Styret vil jobbe med dette de neste årene.

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

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

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

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

Det utføres radonmålinger jevnlig i borettslaget. I utvalgte leiligheter.

For øvrig vises det til nyhetsbrev på lagets hjemmeside.

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

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

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

-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse.

-Det blir allikevel gjort vurderinger om særlig nærliggende konstruksjoner.



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)
	127	121	6

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom

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.

Rekkehus

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
Loft	23	
2. etg.	35	
1. etg.	35	28
Kjeller	34	
Sum:	127	28
Sum BRA:	127	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Loft	BRA-i: Trapperom og 2 soverom.
2. etg.	BRA-i: Trappegang, bad, stue, soverom og garderobe/omklingsrom.
1. etg.	BRA-i: 2 stk. entrer, og stue/kjøkken.
Kjeller	BRA-i: Trapperom, soverom, bad, vaskerom, og bod.

Kommentar til arealopplysninger

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

Takhøyde i soverom i kjeller er målt til ca. 230 cm.

Boligen har to stk. uteplasser.

Uteplass ved inngang med belegningsstein, på ca. 8 kvm.

Uteplass på hagesiden på ca. 20 kvm.

Loft:

Bra-i (Målbart areal): Ca. 23 kvm.

+ALH (Areal med lav takhøyde): 8 kvm.

=Totalt gulvareal for loftet: Ca. 31 kvm.

(Loftet har et totalt gulvareal på ca. 31 kvm. uten hensyn til skråtak/trapper m.m.)

Rommene bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være tatt med som f.eks. et soverom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold som soverom, kontor m.m.

I kjeller er soverom opprinnelig byggemeldt og godkjent som et hobbyrom/sportsbod.



Det er ikke søkt om bruksendring for dagens bruk med soverom.

Vinduer i kjeller er marginalt for små for å tilfredsstille kra til et rømningsvindu. Soverom tilfredsstiller derfor ikke krav til et rom for varig opphold.

Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m.

Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.

Summen av høyde og bredde på dette vette vinduet er ca. 137 cm. og er da marginalt for lite.

De fleste vil nok i praksis komme ut av disse vinduene, men forholdet skal vurderes i henhold til forskriftskrav.

På loft er byggemeldt bod slått sammen med det ene soverommet, og boligen har ikke bodareal som beskrevet i de godkjente byggetegningene.

Det er i dag en bod i kjeller, samt et lagerloft, med adkomst fra ett soverom på loftet.



Bygningsbeskrivelse

Andel 86

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Det er felles vann/avløps-ledninger i borettslaget.

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

Utvendige trapper

Utvendige trapper til inngangsdører i støpt utførelse.

Det skal bemerkes at rekkverk/fallsikring ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Dagens krav til rekkverk/fallsikring er strengere enn da disse trappene ble montert.

Dette forholdet skal kun bemerkes, og avviket skal ikke utløse en tilstandsgrad, da det ikke er krav om å oppgradere dette til dagens forskriftskrav. Dette er kun ment som en info til kjøper.



Bilder



Utvendige trapper. Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav til rekkverk/fallsikring.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Drenering/fuktsikring er i hovedsak fra byggeåret.

Årsak / Konsekvens:

Avvik 1: Dreneringen er nå over 100 år, og ut i fra alder har den nå utlevd sin levetid.

Drenering/fuktsikring er ikke visuelt synlig, og TG-2 settes da for alder.

Det ble gjort fuktsøk med elektromagnetisk fuktindikator på tilgjengelige steder direkte på grunnmur.

På befaringsdagen var det kun lave fuktverdier registrert.

Kontroll i tiliggende konstruksjoner:

Hulltaking: I kjeller skal det i følge gjeldende instruks, gjøres hulltaking for kontroll inne i utforede yttervegger.

Dette for å kontrollere om det er skadelige fuktverdier i bindingsverk/organiske materialer.

Det ble gjort hulltaking i yttervegg i soverom. Det ble her ikke registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen.



Det bemerkes at dette var resultatet på det aktuelle stedet. Hvordan forholdene er andre steder i veggen er derfor ikke kjent.

I bad og vaskerom er det innvendig på yttervegg, limt på en membranplate, før det er satt opp veggfliser. Hvordan forholdene er inne i denne veggen, er ikke mulig å kontrollere uten større inngrep i konstruksjonen. Som ikke blir utført i denne rapporten.

MERK: Det skal alltid bemerkes at utføre kjellervegger er å anse som en risiko-konstruksjon, hvis det ikke er gjort utvendige fuktsikringstiltak.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

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

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer

Loft: Vinduer fra ca. 2006 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

2. etg: Vinduer fra ca. 1994 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

1. etg: Vinduer fra ca. 1994 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

Kjeller. Vinduer i soverom fra 2004/05 med 2-lags isolerglass. Vinduer i bad og vaskerom er eldre, sannsynlig fra 1970-1980 tallet.

Årsak / Konsekvens:

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

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

De gamle kjellervinduene i badet, har ut i fra alder mer brukslitasje en de øvrige vinduene.

Det er også mest brukslitasje på de små vinduene i 2. etg. Det er her noe malingsavflassing.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.

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

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

**TG 2****Inngangsdører.**

Boligen har 2 stk. inngangsdører.
Dett er eldre fyllingsdører som er oppmalt.

Årsak / Konsekvens:

Dørene har normal brukslitasje, og vurderes til TG-2. Dør på hagesiden har mest slitasje.

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

Man må være klar over at disse dørene ikke har samme isolasjonsevne/tetthet som dagens dører.

Konsekvens: Utskifting av dører er ikke noe som må gjøres. Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier og i samarbeide med borettslaget.

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

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik**TG 2****Uteplasser**

Boligen har to stk. uteplasser.
På inngangsside er det en uteplass med belegningsstein, på ca. 8 kvm.
På hagesiden er det en uteplass/markterrasse i trekonstruksjon, på ca. 20 kvm.

Årsak / Konsekvens:

Uteplass med belegningsstein har noe/mindre skjevhet/ujevnheter.

Uteplass i trekonstruksjon, har noe bruks/værslittasje.

Avvikene er i grenseland mellom TG-1 og TG-2.

Konsekvens: Avvikene vurderes i hovedsak til å være av kosmetisk betydning.

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

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

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

Loftsetasjen ble innredet/utbygget i 2007.
Det er gitt ferdigattest for ombyggingsarbeidene i 2007.

Da det er gitt ferdigattest, vil dette være dokumentasjon på utførelsen.

Det er opplyst at alle arbeider er utført av fagpersoner.

Konstruksjonen blir da ikke vurdert nærmere i denne rapporten, og blir gitt TG-1.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.



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 2. etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble oppusset/modernisert i 2004/05.

Alle arbeider i følge selger utført av fagpersoner.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser fra 2004/05.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser fra 2004/05.

TG 1

Overflater - Himling

Malte flater.

Innfelte downlights.

(Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.)

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulvet for øvrig: I hovedsak fall. Men et område midt på gulvet har mindre/lite fall mot sluk.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

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

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

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

I dette badet er det målt ca. 25 mm.

Selger har fremvist dokumentasjon på at membranen er trukket opp over gulv kan feielist på terskel.

Type sluk: Plastsluk.

Er det klemring på sluket: Ja.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Sveiset banemembran.

Membranens alder: 2004/05.

Veggmembraner: Membranplater eller smøremembraner.

Membranens alder: 2004/05.

Årsak / Konsekvens:

Avvik 1: Er det fall på gulvet for øvrig: I hovedsak fall. Men et område midt på gulvet har mindre/lite fall mot sluk.



Konsekvens: Selger opplyser at det ved dusjing kan renne noe vann ut fra dusjnisen, og bli stående på gulv ved siden av klosett.

Avvik 2:

Gulv sveiset membran: Vurdering basert på alder.

Sveiset banemembran har en forventet brukstid på ca. 30-40 år. Sveiset banemembran som er over 20 år, vil bli vurdert til TG-2.

Dette badet er nå ca. 20-21 år gammelt.

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

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 20-21 år gammelt.

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

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer. Man må være klar over membranens alder.

TG 1**Avløp og vannrør**

Rør-opplegg: Rør i rør opplegg fra 2004/05.

Dette er ført til et fordelerskap, plassert under servant.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Vurderingen gjøres visuelt og ut i fra alder. Forventet brukstid for rør-opplegg er ca. 50 år.

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

TG 1**Ventilasjon**

Rommet har en elektrisk drevet ventil plassert i tak.

(Denne vurderingen gjelder for avtrekk fra badet.

For vurdering av ventilasjon generelt, se eget punkt om dette)

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Dusjnise, veggmontert klosett, nedfelt servant i benkeplate, og baderomsinnredning.

Årsak / Konsekvens:

Det er montert innbygget klosett-sisterner for klosett.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Når dette badet ble oppusset var det mye usikkerhet/uenighet rundt dette punktet, og det ble ofte ikke utført.

I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

Konsekvens: Evt. lekkasje inn i sisternen vil ikke bli oppdaget.



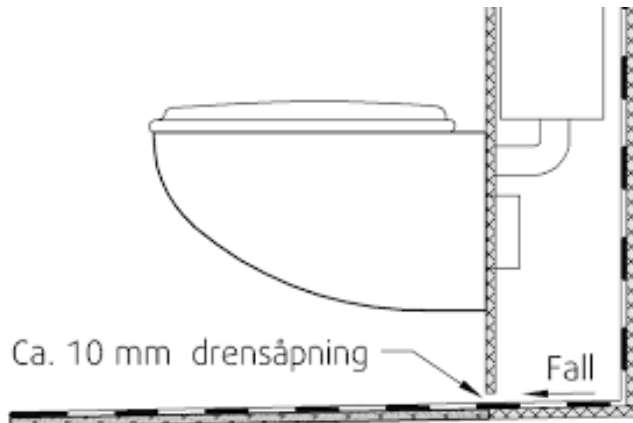
TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

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



Preakseptert løsning med innbygget klosettsisterne.

Bad kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble etablert i 2004/05.

Badet ble så oppgradert med flis på flis på gulv og del av dusj. Dette er de grønne flisene.

Alle arbeider er i følge selger utført av fagpersoner.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser fra 2004/05.

Badet ble så oppgradert med flis på flis på gulv og del av dusj. Dette er de grønne flisene.

Det ble ikke lagt nye gulvfliser under badekar.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser fra 2004/05.

TG 1

Overflater - Himling

Malte flater.

Innfelte downlights.

Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.



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: Det er i hovedsak fall mot sluk.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

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

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

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

I dette badet er det målt ca. 25 mm.

Type sluk: 2 stk. MA metallsluk i rommet. Plast vannlås.

Er det synlig membranmansjett: Ja.

Er det klemring på sluket: Ja.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Toppmembran

Membranens alder: 2004/05.

Veggmembraner: Membranplater.

Membranens alder: 2004/05.

Årsak / Konsekvens:

Avvik 1:

Deler av gulvet utenfor dusjsonen har noe mindre fall mot sluk enn beskrevet i teknisk forskrift.

Konsekvens: Ved vannsøl utenfor dusjsonen kan det være tregere avrenning til sluk, og det kan bli stående noe vann på gulvet.

Avvik 2:

Gulv sveiset membran: Vurdering basert på alder.

Sveiset banemembran har en forventet brukstid på ca. 30-40 år. Sveiset banemembran som er over 20 år, vil bli vurdert til TG-2.

Dette badet er nå ca. 20-21 år gammelt.

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

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner/membranplater er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 20-21 år gammelt.

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

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer. Man må være klar over membranens alder.



TG 1

Avløp og vannrør

Rør-opplegg: Rør i rør opplegg fea 2004/05. Dette er ført til fordelerskap plassert i vaskerom.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Vurderingen gjøres visuelt og ut i fra alder.

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

TG 1

Ventilasjon

Dette rommet har avtrekk med elektrisk styrt vifte i yttervegg.

(Denne vurderingen gjelder kun for avtrekk fra badet. For vurdering av ventilasjon generelt, se eget punkt om dette)

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusjnise, innfliset badekar, vegghengt klosett, nedfelt servant, baderomsinnredning.

Årsak / Konsekvens:

Avvik 1: Inspeksjonsluke i badekarfront er limt fast.

Konsekvens: Det er ikke mulig å gjøre kontroll av forhold under badekar.
Det bør monteres en luke som kan fjernes for kontroll/innsyn.

Avvik 2:

Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Når dette badet ble oppusset var det mye usikkerhet/uenighet rundt dette punktet, og det ble ofte ikke utført.

I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

TG IU

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 yttervegg. I tillegg er vegger i murkonstruksjon.

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.



Vaskerom kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerommet ble etablert i 2007.

Alle arbeider i følge selger utført av fagpersoner.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser fra 2004/05.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser. fra 2004/05

TG 1

Overflater - Himling

Malte flater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk: Gulvet er dels flatt, dels noe fall ved sluket.

Vil lekkasjevann ledes til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant fliser eller gulvmembran ved dør: Selger har fremvist bildedokumentasjon på at membranen er ført opp over gulv, kak feielist. 4 - 5 cm.

Type sluk: MA metallsluk i rommet. Plast vannlås.

Er det synlig membranmansjett: Ja.

Er det klemring på sluket: Ja.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring:

Gulvmembran: Toppmembran.

Membranens alder: 2004/05.

Årsak / Konsekvens:

Topp/smøremembraner: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner/membranplater er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette rommet er nå ca. 20-21 år gammelt.

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

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer. Man må være klar over membranens alder.

TG 1

Avløp og vannrør

Rør i rør opplegg.

Dette er ført til fordelerskap.

TG 1

Ventilasjon

Dette rommet har avtrekk med elektrisk styrt vifte i yttervegg.

(Denne vurderingen gjelder kun for avtrekk fra vaskerommet. For vurdering av ventilasjon generelt, se eget punkt om dette)



TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Nedfelt skyllekum, innredning, varmtvannsbereider, og opplegg for vaskemaskin.

TG IU

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

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

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på yttervegg

Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Innvendige overflater

Beskrivelse

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

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

Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater.

Malte flater.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. Takoverflater vurderes derfor til TG-1.

Innfelte downlights:

I gang på loft.

I gang i 2. etg.

I kjøkken.

I gang kjeller.

Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk

TG 1

Veggoverflater.

Malte flater. Malt panel. Malt murpuss.

Fliser på en vegg i kjøkken.

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

TG 1

Gulvoverflater.

Loft: En-stavs parkett.

2. etg: Furu gulv. Heltregulv type Pitch pine.

1. etg: Eik heltre gulv.

Kjeller: Parkett og fliser. Murgulv i bod.

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

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

Enkelte steder er det antydning til noe knirk.

Enkelte steder er det noe sprekker i gulv.

**TG 1****Elektrisk gulvvarme**

Det er lagt gulvvarme i begge bad og i vaskerom. Samt i entre og gang i kjeller. Gang og vaskerom i kjeller er på samme varmesløyfe. Vurdering gjøres ut i fra alder.

Div. opplysninger

Selger opplyser: Det ligger skjule ledninger til høyttalere i kjøkken, og for surround anlegg i stue, ført til kott under trapp i 2 etg. Disse er ikke tilstandsvurdert, og er kun ment som en opplysning.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

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

Kjøkken: KVIK kjøkkeninnredning.

Alder: Fra 2005.

Fronter: Hvite/malte fronter.

Benkeplate: Eik benkeplate.

Oppvaskkum: Underlimt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøleskap.

Ventilator.

Komfyr og oppvaskmaskin er tidligere byttet.

TG 1**Ventilasjon**

Er det montert ventilator over kokesone: Ja.

Kanal fra ventilatoren er i følge eier ført opp over yttertak.

(Denne vurderingen gjelder for avtrekk over kokesone. For vurdering av ventilasjon generelt, se eget punkt om dette)

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: 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.

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.

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik**TG 2****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: Ingen skjevheter over 15 mm. målt i soverom. TG-1.

2. etg: Det er målt en total skjevhet inne i stue og i soverom på ca. 2,5-3 cm. TG-2.

1. etg: I stue/kjøkken ble det målt en total skjevhet på ca. 1-1,5 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.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

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

Innvendige trapper i trekonstruksjon. Eik i trappetrinn/opptrinn.

Trappene ble montert i 2013.

Trapper isolert sett vurderes til TG-1.

Årsak / Konsekvens:

Avvik:

Det er montert håndløpere kun på en side av disse trappene.

Dette er et avvik i sikkerhetskrav til en internttrapp, hvor det skal være håndløper på begge sider av trappen.

Konsekvens: For å tilfredsstille sikkerhetskrav, må håndløper på hver side av trappene monteres.

Manglende håndløper kan være en sikkerhetsrisiko.



Bilder



Håndløper på en side i trappeløp.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

- 2. etg: Vedovn montert i stue.
- 1. etg: Vedovn monter i stue/kjøkken.

TG 3

Skorsteiner inne i huset

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14. Det ble da satt inn stålrør i pipen.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Det er noe overflatekrakelering på pipe i stue i 2. etg.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder skorstein/pipe i bad i kjeller.

Grunnlag for vurdering i NS3600: Skorstein er ikke iht. forskrift.

For piper som er innvendig rehabilitert, skal det være to utvendige synlige sider av pipen. Dette for å kontrollere om det er sprekker etc. i pipen.

På pipe i bad i kjeller, er det montert en membranplate før flislegging av pipen. Med denne løsningen vil utvendige sider av pipen ikke være synlig. Dette avviket utløser TG-3 i følge gjeldende instruks.

Konsekvens: Med denne løsningen vil det ikke være mulig å kontrollere om det blir sprekkdannelse på pipen.

Det bemerkes at det er satt inn nytt røykrør i stål i pipen, og at evt. sprekker ikke vil påvirke stålrør i pipen.. TG-3 settes grunnet standardens strenge krav til dette.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales en nærmere kontroll av forholdet.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. kr. 10.000,- for å gjøre en ytterligere kontroll.



Kostnader til evt. utbedringer er ikke tatt med, da omfanget av hva som må gjøres ikke er kjent.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Årsak / Konsekvens:

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

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

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

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg rør-opplegg**

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 1****Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Innvendige avløpsrør i kjellergulv ble i følge eier byttet i regi av borettslaget da kjeller ble innredet i 2004/05.

Disse rørene ligger skjult under støpte gulv, og er ikke visuelt synlig. Tilstandsgraden blir da satt ut i fra alder.

TG 1**Rør-opplegg.**

Boligen har innvendig rør i rør opplegg. Dette er fra 2004/05. Rør-opplegg fra bad i 2. etg. er ført til et fordelerskap plassert under servant. Rør-opplegg fra kjøkken og bad i kjeller er ført til et fordelerskap plasser i vaskerom.

Det er opplyst fra selger at alle arbeider er utført av fagpersoner.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Vurderingen gjøres visuelt.

Tilstandsgrad setes ut i fra alder.

Forventet brukstid for rør-opplegg er ca. 50 år. Dette rør-opplegget er nå ca. 20-21 år gammelt.

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

Tekniske anlegg, VVS-anlegg stoppekran

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Stoppekran**

Hovedstoppekran for vanntilførsel til boligen, er plassert inne bak luke i vegg i vaskerom.

Tilførselsrør for kaldtvannet ser ut til å være med gamle kobber-rør.

Årsak / Konsekvens:

TG-2 settes for alder på tilførsels-rør for kaldtvann. Dette gjelder kun tilførsel frem til stoppekranen inne i vegg i vaskerom. (De øvrige vannrørene fra stoppekranen og inne i boligen, ble byttet i 2004/05.) Mer en halvparten av forventet brukstid for delen med kobberrør er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen konsekvens, da det ikke er registrert eller opplyst om lekkasjer.

Men for gamle vann-rør av kobber, kan lekkasjer oppstå.

**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 for tilluft til boligen.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.
I boligene i borettslaget er det generelt begrenset ventilasjon.

Årsak / Konsekvens:

Avvik 1: 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 normalt med permanent avtrekk i kjøkken og bad/vaskerom, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten vurdert til TG-2.

Det er montert elektrisk drevne ventiler i bad og vaskerom, samt ventilator i kjøkken.

Disse avtrekkene vil ivareta selve avtrekket fra bad/vaskerom, og fra kokesone på kjøkken.

De vil i utgangspunktet ikke ivareta selve luftutskiftingen i boligen, med permanent avtrekk.

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

Manglende permanent avtrekk vil påvirke boligens innneklima.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg varmtvannsbereder

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder fra 2004. På 300 liter

Plassering: I vaskerom i kjeller.

Bereder er plassert i rom med sluk.

El-tilkobling: Det er etabler fast el-tilkobling.

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 20 år, blir vurdert til TG-2.

Denne berederen er nå ca. 21 år gammel, og vurderes derfor til TG-2.



Konsekvens: Beredere har begrenset levetid. Man må være klar over dens alder.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg sentralstøvsuger

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Sentralstøvsuger

Det er montert sentralstøvsuger i boligen.
Denne er plassert i kjeller.



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 eller sette en tilstandsgrad.

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 bod i kjeller. Dette ble montert i 2004/05.

Hovedsikringer: 40 amp. automatsikring.

Sikringer: Jordfeilautomater.

10 amp: 2 kurser.

16 amp: 9 kurser.

El-anlegg: Selger opplyser at alt el-anlegg ble oppgradert/fornyhet i 2005-2007.

Alle arbeider ble utført av familiemedlem som er faglært elektriker.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for de utførte el-arbeider i 2005 - 2007.

Selger opplyser at det nylig er utført følgende: Led downlights nye i sov kjeller, gang kjeller, bad kjeller, og bad 2 etg. Ny vifte med bryter på begge bad.

Ny varmekabel regulator. På begge bad og vaskerom/ gang kjeller.

Selger opplyser også at samsvarserklæring vil foreligge for disse arbeidene, men den er ikke fremvist takstmannen. .

I 2019 ble det utført en el-kontroll, utført av Hafslund.

Det er fremvist samsvarserklæring for utbedringer etter denne kontrollen.

Merk: En slik kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll.

Dette er ikke en full kontroll av alt el-anlegg, og det er i denne rapporten opplyst at det kan være feil på el-anlegget som en slik kontroll ikke avdekker.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2005	Hele el-anlegget ble oppgradert i 2005-2007.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Selger opplyser at alle arbeider er utført av familiemedlem, som er faglært elektriker.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Alt el-anlegg er fornyet i 2005-2007. Det foreligger ikke samsvarserklæring for el-arbeider fra denne tiden.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		2005-2007.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2019	Selger opplyser at merknader ble utbedret. Det er fremvist samsvarserklæring på at avvik ble utbedret.
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?		
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.		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 bygnings sakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Det blir derfor ikke satt tilstandsgrad på selve el-anlegget.

Avvik som utløser TG-2: Det foreligger ikke samsvarserklæring for alle el-arbeider.

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. Dette anbefales selv om det ble utført en stikkprøvekontroll i 2019.

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.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukkingsapparat skal medfølge boligen ved salg.

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 brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Nei	Vindu i soverom er marginalt for små for å tilfredsstille krav til et rømningsvindu.
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?	Ikke relevant	
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	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 3

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Årsak / Konsekvens:

Vinduer i kjeller er marginalt for små for å tilfredsstille krav til et rømningsvindu.

Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m.

Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m.

Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.

Summen av høyde og bredde på dette vette vinduet er ca. 137 cm. og er da marginalt for lite.

Dette avviket utløser da TG-3 i rapporten.

Anbefalt tiltak:

For å få godkjent rømningsvei fra kjeller, må det monteres ett større vindu som tilfredsstiller krav til et rømningsvindu.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på kr. 20.000,- til 40.000,- for å montere et større vindu. For å få et eksakt pristilbud, må det innhentes tilbud fra utførende firma.

Dette vil være et tiltak som er søknadspliktig til Plan- og Bygningsetaten. Om en evt. søknad vil utløse andre krav, f.eks. sprinkleranlegg i boligen, er kostnad til dette ikke tatt med i estimatet.

Ansgar Sørli's vei 50

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 74 Aksje/Andelsnr.: 74

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 04.11.2025

Utskrift: 07.11.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Signatur

Signatur

OSLO - 07.11.2025

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN