

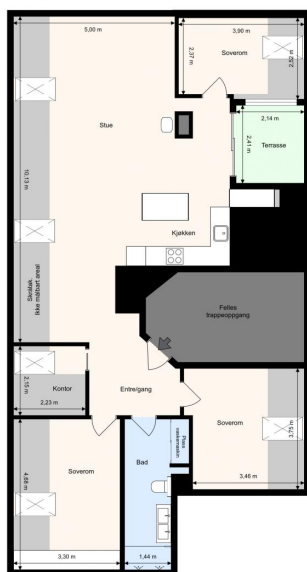
Tilstandsrapport - NS 3600

Sørligata 44

0577 Oslo

Gnr: 229 Bnr: 149 Aksje/Andelsnr: 51

Rune Kristiansen Takst AS
Sørligata 44. Oppdrag 25109



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITCO

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 BRUP-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen

Rapport kode: 880022

Opprettet: 30.09.2025

Utskrift: 07.10.2025



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.

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.



Oppdraget er et dekningsalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
2 stk

Bad

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
15 stk

Vinduer og ytterdører

Fastvindu

Terrassedør

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Takoverflater

Gulvoverflater

Innerdører

Garderobe

Kjøkken

Innredning

Komfyrvakt

Automatisk vannstopper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

Elvarme

TG 2
19 stk

Yttervegg

Kledning

Vindusomramming

Vinduer og ytterdører

Takvinduer

Entredør

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

Avvik:

Membran/tetting

Rekkverk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Bad

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Innvendige overflater

Veggoverflater

Kjøkken

Avløp og vannrør

Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
2 stk**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

Terrassevarmer.

Loft (innredet og uinnredet)

Hems

TG IU
0 stk



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Claims Link AS v/Kirsten Gjermstad**Rekvirert dato:**

Besiktigelse

Til stede: Rune Kristiansen, Takstmann**Besiktigelsesdato:** 30.09.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 251098

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sørligata 44, 0577 Oslo**Kommunnr:** 0301**Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
229	149	51

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	HDI Global Specialty SE Scor Europe SE Newline Europe Versicherung AG
Borettslaget / sameiets navn:	Humlegården Borettslag
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning 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		Egenerklæring er ikke utfyllt, da selger ikke har kjennskap til boligen.
Nøkkel-befaring		Nøkler er utlevert, og det var ingen andre til stede på befaringen.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Ferdigattest		Ny ferdigattest for loftet er utstedt i september 2025.
Div. rapport		Det er fremvist div. rapporter, og korrespondanse vedr. byggesaken.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 839,7
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Eiendomsverdi AS



Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1894		
	2017	Loftet ble innredet til dagens leilighet.
	2025	Ferdigattest ble gitt på nytt.

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 vegger.

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

Grund/fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hultmur - utvendig pusset og malt.

-Yttertak: Takkonstruksjon tekket med takstein.

-Etasjeskillere: Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Bygningen har en noe skjevheter/setninger, som må forventes av bygninger fra denne tiden.

Borettslaget/sameiet utfører løpende vedlikehold av bygningen.

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

Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.



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)
	93	93	

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.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Loft	93		5
Kjeller		5	
Sum:	93	5	5
Sum BRA:	98		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Loft	BRA-i: Entre/gang, bad, stue/kjøkken, kontor og 3 soverom. TBA: Takterasse
Kjeller	BRA-e: Kjellerbod

Kommentar til arealopplysninger

LOFT:

Bra-i (Målbart areal): 93 kvm.

+ALH (Areal med lav takhøyde): 23 kvm.

=Totalt gulvarealareal for loftet: 116 kvm.

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

I tillegg lagerhems/hems, som ikke er målbart areal.

Sjakt for en ventilasjonskanal som ikke omfatter denne leiligheten, er ikke medregnet i leilighetens areal.

ROM BENEVNELSE/BRUK:

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

Det tas ved arealmåling/rundskrivelse 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 denne leiligheten er det avvik i forhold til fremviste tegninger og dagens planløsning.

Med dagens planløsning er ett soverom fjernet, og det er etablert et lite kontor.

Dette kontoret tilfredsstiller ikke krav til et rom for varig opphold.

Det er på den fremviste tegningen inntegnet et separat klosett, som ikke er bygget.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegg på takterrasse.

Vurdering / Avvik

Konstruksjon

Yttervegg mot terrasse. Oppført i isolert bindingsverk.

TG 2

Kledning

Yttervegger på takterrasse er kledd med trepanel.

Årsak / Konsekvens:

Ytterkledning har noe værslittasje, og har behov for overflatebehandling.

Konsekvens: Manglende vedlikehold kan forkorte levetid.

TG 2

Vindusomramming

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke montert vannbrettbeslag over vindu ute på takterrasse.

Konsekvens: Ved slagregn vil vann som renner på vegg kunne trenge inn i veggkonstruksjonen, og forårsake bygningskade.

Det bør monteres vannbrettbeslag over vinduet. Det vil da være nødvendig med inngrep i selve panelkledningen/veggkonstruksjonen.

Om det allerede har utviklet seg fuktskader inne i konstruksjonen, er ikke mulig å fastslå uten ytterligere undersøkelser med inngrep i konstruksjonen.



Bilder



Manglende vannbrettbeslag på vindu ute på takterrasse. Fare for vanninntrenging.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Takvinduer

Takvinduer fra 2017, med 2-lags isolerglass.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder lukkemekanisme på takvinduene.
Takvinduene er vanskelige/trange å lukke helt igjen.

Konsekvens: Man må bruke litt "kraft" for å lukke vinduet. Over tid vil dette øke påkjenningen/slitasje på hengsler/lukkemekanisme.

TG 1

Fastvindu

Vindu mot terrasse fra 2017, med 2-lags isolerglass. Fastvindu som ikke er åpningsbart.

Her er kun selve vinduet vurdert. TG-1,
(Se kommentar vedr. utvendig belistning under punkt om utvendig veggoverflate.)

**TG 1****Terrassedør**

Heve/skyvedør til terrasse fra 2017, med 2-lags isolerglass.

TG 2**Entredør**

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

Årsak / Konsekvens:

Døren lukker ikke helt, og det er mmindre glippe mellom dør og dørkarm.

Konsekvens: Det vil her være noe lukt lekkasje. Forholdet vil også påvirke branntetting.

Anbefalt tiltak:

Døren bør justeres.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til takterrasse på ca. 5 kvm.

Det er målt fall på gulv mot sluket.

Rekkverkhøyde er møt til ca. 135 cm.

Rekkverk i pusset teglstein, med metall toppbeslag.

Det er lagt fliser på gulv.

Det er opplyst at det er elektrisk varme i gulv.

Det er montert terrassevarmer.

Det er montert markise.

Det er montert utelampe/stikkontakt.

Vurdering / Avvik**TG 2****Avvik:**

Sluk på takterrasse.

Årsak / Konsekvens:

Det er sluk på terrassen. Det er fall på flislagt gulv, og mot dette sluket. Utførelsen av avløpsløsningen/sluk viker ufagmessig/usikkert utført.

Konsekvens: Det er vanskelig/umulig å rense sluk/avløp, da dette ligger inne under frontvegg på terrassen. Se bilde.

Det er varmekabler i gulvet på terrassen, men ikke i taknedløpet. Vannet fryser derfor i nedløpet.

Det er pålegg fra styret i sameiet om å ha varmekabler på terrassen avslått.

**TG 3****Terrassevarmer.**

Det er montert en terrassevarmer.

Årsak / Konsekvens:

Denne er i midler tid montert helt inntil markisen, og det vil medføre stor brannfare å benytte denne.

Anbefalt tiltak:

Det må her være en av delene. Markise eller strålevarmeovn.

En av delene må fjernes, og hva som velges, må vurderes av ny eier.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på kr. 10.000,- for å fjerne en av delene.

TG 2**Membran/tetting**

Det er opplyst at det er membrantetting i gulvkonstruksjon på takterrasse.

Årsak / Konsekvens:

Det har tidligere vært lekkasje fra takterrassen og ned i leiligheten under.

Det er opplyst at dette nå er reparert, men det er fortsatt uklart om takterrassen er konstruert korrekt.

Det er opplyst at det er lagt en membran under påstøp på terrasse.

Denne er i midler tid ikke visuelt synlig, så det er ikke mulig å kontrollere denne.

Konsekvens: Det kan ikke garanteres at membrantetting er intakt og tett.

Skriv fra borettslagets styre:

Vi har etter gjentakende vannskadeproblemer over flere år i 4. etg. i 46 B, pigget opp takterrassen.

(Dette gjelder ikke denne leiligheten, som ligger i nr. 44.)

Her er det avdekket vannskader og råte i treverket, som er beviselig knyttet til alvorlig feilkonstruksjon i måten terrassen er bygget. Vi har også bekreftelse fra Sequoia/Knutgarden, som var ansvarlig utbygger av leilighetene, på at alle terrassene er konstruert likt.

Vi har derfor stor grunn til å anta at det kan være vannskader også under terrassene til de andre tre leilighetene. Om dette stemmer, og i hvor stor grad, avhenger sannsynligvis av bruken av terrassene og i hvor stor grad de har vært eksponert for fukt/vann/snø.

Det er usikkert om dette kan påvirke prosessen med å få utstedt ferdigattest, men utbygger/søker er klar over dette og er pliktig til å informere myndighetene om disse forholdene.

Styret tar denne saken svært alvorlig og diskuterer fortløpende videre tiltak. Vi holder dere orientert om prosessen videre.

Mvh Kristin Gjærv, Styreleder i Humlegården

TG 2**Rekkverk**

Rekkverk oppført med pusset murkonstruksjon.

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert avflassing på murpuss på rekkverk.

Konsekvens: Dette forholdet vil sannsynlig utvikle seg videre hvis det ikke utbedres.

Forholdet vil medføre at fukt trenger inn i murkonstruksjonen. Se bilde.



Bilder



Slukløsning. Uheldig/ufagmessig løsning.



Ytterkledning. Behov for overflatebehandling.



Strålevarmeovn montert inntil markise. Brannfare.



Avflassing på murpuss.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon over leiligheten
Synlige takbjelker.

Årsak / Konsekvens:

En slik takkonstruksjon er lukket, og ikke visuelt synlig.

Forholdet gjelder gjennomføring av takbjelker i gjennom tak/plastfolie.
Dette er et punkt som erfaringsmessig kan være vanskelig å få helt tett.

Konsekvens: Hvis tetting rundt disse punktene ikke blir utført korrekt, kan dette føre til kondensproblemer/fuktskader.

Det ble ikke registrert visuelle tegn på skader, men man må være klar over forholdet.



Bilder



Takbjelker ført i gjennom takkonstruksjonen.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2017, da leiligheten ble innredet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser fra 2017.

Ingen vesentlige avvik registrert, og gulvoverflater blir da vurdert til TG-1.

Elektrisk gulvvarme. Denne var avslått på befaringsdagen, og er derfor ikke kontrollert.

TG 2

Overflater - Vegger

Fliser eller malte flater fra 2017.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder uferdig avslutning med rørgjennomføring oppe på hemsløsning for bereder.

Konsekvens: Dette avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malte flater.

Ingen vesentlige avvik registrert, og takoverflater blir da vurdert til TG-1.

Innfelte downlights i tak over dusj.

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: 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 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. 45 mm.

Type sluk: Plastsluk.

Er det synlig membranmansjett: Ja.

Er det klemring på sluket: Ja.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Det ser ut til å være benyttet en smøremembran. Denne er synlig ved rørgjennomføring til servant..

Membranens alder: Fra 2017.

Veggmembraner: Smøremembraner eller membranplater.

Membranens alder: 2017.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder rørgjennomføring under servant.

Ufagmessig/uheldig løsning med tetting av vannrør i overgang gulv/vegg under servant.

Det bemerkes at punktet er plassert i en våtsone.

Konsekvens: Ved vannpåkjenning ut over normalt bruk, er det ikke sikkert at løsningen vil holde tett.

Lekkasjer kan da føre til bygningsskade.

Anbefalt tiltak:

Forholdet bør utbedres, da dette punktet er i en våtsone.

TG 2**Avløp og vannrør**

Rør-opplegg: Rør i rør opplegg. Ført til ett fordelerskap

Fordelerskap er plassert bak fastmontert skspløsning.

Er det avrenning fra fordelerskap og inn i badet: Ja.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder tilgang til fordelerskapet.

Det er nå montert et lite skap foran fordelerskapet.

Dette må fjernes for å få tilgang.

Jeg demontere ikke skapinnredning i denne rapporten.

Konsekvens: Med dagens løsning er det ikke tilgang til fordelerskapet.

Det er sannsynlig at stoppekranen er inne i dette skapet.

Anbefalt tiltak:

Dette skapet bør fjernes.

**TG 1****Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Dusj med to stk. dusjer, og med glassvegg/skyvedør, gulvstående klosett med utenpåliggende sistene, og dobbel servantplate og baderomsinnredning. Plass for vaskemaskin, med glassdører i frostet glass.

TG 0**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

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

Ufagmessig løsning med avslutning/tetting rundt rørgjennomføring under servant. Fare for vanninntrenging ved lekkasje.



Fordelerskap i bad. Blokkert bak skap.



Uferdig avslutning ved rørgjennomføring ved bereder i bad.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater

Malte himlinger. I hovedsak skråhimlinger.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. TG-1.

TG 2

Veggoverflater

Malte flater.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder div. plugg hull i veggoverflater.

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

TG 1

Gulvoverflater

En stavs eikeparkett.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. TG-1.

**TG 1****Innerdører**

Hvite/glatte innerdører.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1. Dør til bad glir sakte igjen.

TG 1**Garderobe**

Spesialtilpasset skap i ett soverom.

Bilder

Stedvis plugg hull i veggoverflater.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik**TG 2****Avløp og vannrør**

Rør-opplegg: Rør i rør opplegg.

Årsak / Konsekvens:

Utvendige varerør for rør i rør opplegget er ikke plagget/tettet i enden inne i benkeskap.

Konsekvens: Dette kan medføre fuktskader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Anbefalt tiltak:

Rørene bør tettes fagmessig.

TG 2**Avtrekk**

Er det avtrekksventil fra kjøkken for permanent avtrekk: Nei.

Er det montert ventilator: Ja, det er montert en ventilator med kanal ført ut over yttertak.

Årsak / Konsekvens:

For å ivareta krav om permanent avtrekk, må denne ventilatoren ha konstant drift.

**TG 1****Innredning**

Kjøkken: HTH kjøkkeninnredning.

Alder: Fra 2017.

Fronter: Glatte/hvite fronter.

Benkeplate: Eik benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Det er mindre hakk i platetopp. Dette vurderes til kun å ha kosmetisk betydning.

TG 1**Komfyrvakt**

Er det montert komfyrvakt: Ja.

TG 1**Automatisk vannstopper**

Er det montert automatisk vann-stopper: Ja.

Bilder

Avtrekksskanal fra ventilator, ført opp over yttertak.



Skapløsning i kjøkken med uttrekkbar del.



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.

I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5-2 cm.

I de store soverommene er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5 - 2 cm.

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.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn fra Nordpeis, montert i stuen.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Originalt pipeløp i teglstein i bygningen.

Feieluke i stue.

Årsak / Konsekvens:

Årsak: Pipen går ikke langt nok over yttertak.

Konsekvens: Det er opplyst at det kan være dårlig trekk i pipen.



Bilder



Vedovn i stuen.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Lagerhems over entre.

Vurdering / Avvik

TG 3

Hems

Fra entre er det adkomst til en hemsløsning via stige. Dette arealet er ikke godkjent for varig opphold, men er innredet med en madrass m.m.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder manglende fallsikring fra denne hemsen.

Anbefalt tiltak:

Hvis hemsen skal benyttes, bør det monteres fallsikring/rekkverk.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et skjønnsmessig kostnadsestimat på kr. 10.000,- for montering av fallsikring.

**Lagerloft**

Fra denne hemsen er det tilgang til et lagerrom. Dette rommet har lav takhøyde og er ikke oppmålt.

Bilder

Det er ikke etablert fallsikring på hems.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik**Ventilasjonsssjakt**

Fra stue er det tilgang via en luke til ventilasjonskanaler.

Så langt jeg kan se, har disse ventilasjonskanalene, ingen funksjon for denne leiligheten.

Forholdet blir derfor ikke vurdert nærmere, og det blir ikke satt tilstandsgrad for dette.

Arealet til denne sjakten er ikke medregnet i leilighetens areal.



Bilder



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Stoppekran:

Hvor er stoppekran montert: Det er antatt at stoppekran for leiligheten er plassert inne i fordelerskapet. Dette er en normal løsning.

Er stoppekran funksjonstestet: Nei, den er vanskelig tilgjengelig da man må fjerne skap som er skruddfast.

Fjerning av fastskrudde skap, blir ikke utført på befaring.

Årsak / Konsekvens:

Vanskelig tilgang til stoppekran, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Det kan ta tid å komme til stoppekran, da man må fjerne det fastmonterte skapet først.

Anbefalt tiltak:

Det fastmonterte skapet bør fjernes for tilgang til fordelerskap.

Nærmere undersøkelse anbefales når det er etablert tilgang til fordelerskapet.

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

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder:

Plassering: Plassert på hems over leiligheten.

Alder: Fra 2017.

Er det montert automatisk vannstopper, hvis berederen står i rom uten sluk: Den er plassert over dusj, inne i badet.

Kontroller el-tilkobling: Det er fast/permanent tilkobling for berederen.

**TG 2****Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Boligen har i følge opplysninger naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft til boligen: Tilluft via ventiler i takvinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei. Det er montert en ventilator med kanal ført ut over yttertak.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja, med elektrisk vifte plassert oppe ved tak.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

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

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 luftejakt/kanal, ut over yttertak.

I denne leiligheten er det montert en ventilator med kanal ført ut over yttertak. For å få permanent avtrekk fra boligen, må denne ventilatoren ha konstant drift.

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

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

I denne leiligheten er det montert en elektrisk drevet vifte ved tak i badet. For å få permanent avtrekk fra boligen, må denne viften ha konstant drift.

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

TG 1**Elvarme**

Oppvarming med panelovner.



Bilder



Varmtvannsbereder montert over dusj i bad.



Fordelerskap blokkert bak lite og fastmontert skap.



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.

Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern.
40 Amp hovedsikringer og 11 fordelingskurser.

El anlegg fra 2017, da leiligheten ble innredet.

Det er fremvist samsvarserklæringer for utførte el arbeider da leiligheten ble etablert.
Disse ligger i FDV mappen for boligen.
Om der er gjort arbeider etter dette, er ikke kjent for takstmannen.

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?	2017	
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	Det foreligger samsvarserklæringer for utførte el arbeider da leiligheten ble etablert.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		El anlegg fra 2017.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		Ukjent.
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?	Ja	



Observerte mangler

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

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	Sensor til felles brannvarslingsanlegg.
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Det er gitt ferdigattest for utbedring av brannskille. Dette forholdet blir da ikke vurdert nærmere i denne rapporten

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) 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	Det er gitt ferdigattest for tiltaket, og det er utført brannprosjektering. Rapporten baserer seg på disse opplysningene.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 blir avdekket avvik i forhold til spørsmål stilt i NS3600, skal dette vurderes til TG-0 i rapporten.

Signatur

Signatur

OSLO - 07.10.2025

Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN