

Tilstandsrapport - NS 3600

Frognerseterveien 24 C

0775 Oslo

Gnr: 35 Bnr: 759 Snr: 2



Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen

Rapport kode: 505769

Opprettet: 11.08.2025

Utskrift: 25.08.2025



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 konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- 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

Enebolig

TG 0
56 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Hovedinngangsdør

Inngangsdør i kjeller

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Balkong

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Bad - Hovedbad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon

Sanitærutstyr og innredning



Innvendige overflater

Takoverflater

Innfelte downlights

Veggoverflater.

Gulvoverflater

Garderobe

Kjøkken - 1. etg.

Avtrekk

Innredning

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Vannbåren varme

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - Dusjbad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Bad - Bad kjeller

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

**TG 1**
2 stk**Innvendige overflater**

Innerdører

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

TG 2
7 stk**Vinduer og ytterdører**

Beslag

Bad - Hovedbad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Dokumentasjon

Vaskerom

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Dokumentasjon

Bad - Dusjbad

Dokumentasjon

Bad - Bad kjeller

Dokumentasjon

TG 3
0 stk**TG IU**
1 stk**Loft (innredet og uinnredet)**

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Kjetil Vågen

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Kjetil Vågen

Besiktigelsesdato: 12.08.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 25098.



Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Frognerseterveien 24 C, 0775 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr	Bnr	Snr
35	759	2

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Kjetil Vågen
Borettslaget / sameiets navn:	Sameiet Frognerseterveien 24

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Byggeår		I følge EDR.

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår
2024



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)
2. etg.	90	90	
1. etg.	73	73	
Kjeller	69	31	38
Sum:	232	194	38

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
2. etg.		
1. etg.		
Kjeller		

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.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
2. etg.	90		3
1. etg.	73	16	
Kjeller	69	16	
Sum:	232	32	3
Sum BRA:	264		

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etg.	BRA-i: Tv-stue, 4 soverom, omklæringsrom og 2 bad. TBA: Balkong
1. etg.	BRA-i: Entre/hall, stue/kjøkken/spisestue og wc. BRA-e: Garasje med heis.
Kjeller	BRA-i: Entre, bad, kjellerstue/soverom, vaskerom/teknisk rom, og 3 boder. BRA-e: Garasje med heis.

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 250 cm.

Takhøyde i kjeller er målt til ca. 240 cm.

Merk: Garasje er medregnet i BRA-e. (Eksternt bruksareal)

Dette arealet er medregnet i både 1. etg. og i kjeller.

I kjeller er en bod innenfor kjellerstue(utleiedel), benyttet som et soverom. Det bemerkes at dette rommet ikke er byggemeldt/godkjent som et soverom/rom for varig opphold.

Rommet har bl.a. ikke vindu/dagslys eller tilluft.

I rapporten er rommet beskrevet som en bod.



Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Det er felles stikkledninger for vann- og avløp i sameiet.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Grunnmur med Passivmur.

Fra FDV-dokumentasjon:

Passivmur er et grunnmursystem med en bærende armert betongvegg av sprøytebetong på utsiden av en bindingsverkvegg med EPS som termisk og fysisk skille.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 0

Drenering og fuktsikring

Drenering/fuktsikring fra byggeåret, 2024.

Grunnlag for vurderingen: Drenering og fuktsikring er ny (ikke eldre enn 5 år).

TG-0.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 0

Konstruksjon

Yttervegger oppført i isolert bindingsverk.

TG 0

Kledning

Yttervegger kledd med liggende tre-panel.

Grunnlag for vurderingen: TG-0: Kledningen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 0

Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkong/terrassedører, fra 2024, med 3-lags isolerglass.
Utenpåliggende sprusser på vinduer.

Grunnlag for vurderingen: TG-0: Vinduer og dører er nye (ikke eldre enn 5 år).

TG 0

Hovedinngangsdør

Inngangsdør med glassfelt, fra 2024.

Grunnlag for vurderingen: TG-0: Vinduer og dører er nye (ikke eldre enn 5 år).

TG 0

Inngangsdør i kjeller

Malt utførelse og med glassfelt.

Grunnlag for vurderingen: TG-0: Vinduer og dører er nye (ikke eldre enn 5 år).

TG 2

Beslag

Utvendige beslag på inngangsdør i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Avvik: Det er ikke montert beslag under dør til kjeller.

Konsekvens: Ved mye nedbør/fukttilgang inn på den støpte delen ved døren, kan det trekke fult inn i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Metallbeslag bør monteres.

Bilder



Manglende beslag under dør i kjeller.

**Balkonger, terrasser, veranda og lignende**

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik**TG 0****Balkong**

Utgang fra hovedsoverom i 2. etg. til balkong på ca. 3,2 kvm.
Rekkverkhøyde målt til 100 cm.
Det er lagt tregulv.

Grunnlag for vurdering: TG-0. Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år).

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG 0****Takkonstruksjon**

Valmet takkonstruksjon i tre.
Tekket med takstein.
Alt fra 2024.

Det er monter snøfangere.

Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler er taket kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av konstruksjonens alder.
Vurderingen blir utført visuelt.

Grunnlag for vurdering: TG-0. Takkonstruksjonen er ny (ikke eldre enn 5 år).

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik**TG 0****Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Bygget har balansert ventilasjon.

TG 0**Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone**

Kontroll i utforede kjellervegger.

I følge instruks, skal det gjøres hulltaking i utforede kjellervegger.
Det ble gjort hulltaking i yttervegg under trapp i kjeller.
Det var på befaringsdagen ingen unormale fuktverdier registrert.
Dette skal da vurderes med TG-0 i rapporten.



Bad Hovedbad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2024.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Fliser.

TG 0

Overflater - Vegger

Fliser og malte flater.

TG 0

Overflater - Himling

Malte flater med innfelte downlights. Skråhimling.
Innfelte downlights.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk i dusj: Ja. Nedsenket dusjsone med fall mot rennesluk ved vegg.

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: Rennesluk.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Toppmembran.

Membranens alder: 2024.

Veggmembraner: Smøremembraner/membranplater.

Membranens alder: 2024.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder gulv utenfor dusjsone, og høyde til overkant membran ved dør.

Hvis det er et fall-forhold på under 1:100, skal det være etablert en oppkant på membranen ved dør, som er min. 15 mm. over ferdig gulv.

I dette badet er fallforhold på gulv mindre enn 1:100. Det skulle da vært utført med en membran-oppkant ved dør på min. 15 mm. over ferdig gulv.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens, da lekkasjevann vil ledes til sluk, og rommet vil i praksis fungere med dagens løsning.

Men avviket skal bemerkes etter gjeldende instruks. TG-2 settes grunnet avvik i forhold til TEK.17.

TG 0

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i bygget.

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj med dusjvegg i glass, veggmontert klosett, servant og baderomsinnredning.



TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, under 5 år.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjonen på befaringsdagen.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

TG 2

Dokumentasjon**Årsak / Konsekvens:**

Det er ikke fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll av badet, eller på utførelse av membraner m.m.

Anbefalt tiltak:

Dokumentasjon/uavhengig kontroll bør fremskaffes.

Bad Dusjbad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2024.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Fliser.

TG 0

Overflater - Vegger

Fliser og malte flater.

TG 0

Overflater - Himling

Malte flater med innfelte downlights.
Innfelte downlights.

**TG 0****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 fliser eller gulvmembran ved dør:

Hvis det er mindre en 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.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Toppmembran.

Membranens alder: 2024.

Veggmembraner: Smøremembraner/membranplater.

Membranens alder: 2024.

Grunnlag for vurderingen: TG-0. Membran, tettesjikt og sluk er nytt (ikke eldre enn 5 år).

TG 0**Ventilasjon**

Balansert ventilasjon.

TG 0**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, servant og innredning.

TG 0**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon.

Hulltaking er derfor 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.

TG 2**Dokumentasjon****Årsak / Konsekvens:**

Det er ikke fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll av badet, eller på utførelse av membraner m.m.

Anbefalt tiltak:

Dokumentasjon/uavhengig kontroll bør fremskaffes.



Bad Bad kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2024.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Fliser.

TG 0

Overflater - Vegger

Fliser og malte flater.

TG 0

Overflater - Himling

Malte flater med innfelte downlights.
Innfelte downlights.

TG 0

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. 40 mm.Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.Gulvmembran: Toppmembran.
Membranens alder: Fra 2024.Veggmembraner: Smøremembraner/membranplater.
Membranens alder: Fra 2024.

Grunnlag for vurderingen: TG-0. Membran, tettesjikt og sluk er nytt (ikke eldre enn 5 år).

TG 0

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, servant/servantskap, og plass/opplegg for vaskemaskin.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon.
Hulltaking er derfor 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.



TG 2

Dokumentasjon

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll av badet, eller på utførelse av membraner m.m.

Anbefalt tiltak:

Dokumentasjon/uavhengig kontroll bør fremskaffes.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom/teknisk rom fra 2024.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Fliser.

TG 0

Overflater - Vegger

Malte flater.

TG 0

Overflater - Himling

Malte flater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk: Ja.
vil lekkasjevann ledes til sluk: Ja.

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Toppmembran.
Membranens alder: Fra 2024.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder høyde fra overkant slukrist, og til overkant membran ved dør.

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

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

I dette badet er det målt ca. 15 mm. fra overkant sluk, og til overkant membran ved fliser i døråpning.

Konsekvens: Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inn i rommet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.

Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

**Anbefalt tiltak:**

For å ivareta krav i TEK 17, må membran ved dør skjøtes opp.

TG 0

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Opplegg for vaskemaskin.

Rørapplegg for senere montering av skyllekum.

Varmtvannsbereder.

Opplegg for vannbåren varme.

Styringsenhet for balansert ventilasjon,

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon.

Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

TG 2

Dokumentasjon**Årsak / Konsekvens:**

Det er ikke fremvist dokumentasjon på uavhengig kontroll av badet, eller på utførelse av membraner m.m.

Anbefalt tiltak:

Dokumentasjon/uavhengig kontroll bør fremskaffes.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Fliser

TG 0

Overflater - Vegger

Malte flater.

TG 0

Overflater - Himling

Malte flater.

TG 0

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

TG 0

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, og servant.

Det er en løstliggende sensor for automatisk vannstopper. Plassert under wc.

Det er viktig at denne ikke fjernes, da denne vil stenge vannet ved en evt. lekkasje i rommet.



Bilder



Løstliggende sensor for automatisk vannstopper.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 0

Takoverflater

Malte flater.

TG 0

Innfelte downlights

Det er montert innfelte downlights i flere rom.

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

TG 0

Veggoverflater.

Malte flater.

TG 0

Gulvoverflater

En-stavs parkett.

Fliser i entre i 1. etg. og i kjeller.

TG 1

Innerdører

Det er montert hvitmalt fyllingsdører. Dører blir i hovedsak vurdert til TG-0.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1: Dør til ett soverom i 2. etg. "glir" igjen, og vil ikke bli stående i åpen stilling.

TG 0

Garderobe

2. etg: Garderobeskap i soverom og omkleddingsrom.

**Kjøkken 1. etg.**

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik**TG 0****Avtrekk**

Bygget har balansert ventilasjon.

TG 0**Innredning**

Kjøkken: Snekkerbygd kjøkken fra Bærum Kjøkkensenter

Alder: 2024.

Fronter: Malte fronter.

Benkeplate: Heltre benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

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

Kullfilterventilator integrert i koketopp.

Det er montert automatisk vannstopper, og komfyrvakt.

Kjøkken Kjeller

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Det er i gang satt arbeider med å montere kjøkken i kjellerstue.

Det er lagt opp vann/avløps-rør.

Kjøkken var ikke montert på befaringsdagen, og er derfor ikke vurdert.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik**TG 1****Etasjeskiller**

Etasjeskillere i bjelkelag.

Det ble gjort stikkprøvekontroll av gulv i utvalgte rom.

Hvis det blir registrert totalt avvik inne i et rom på over 15 mm. skal dette bemerkes.

I TV-stue i 2. etg. ble det målt totalt avvik i rommet på ca. 14 mm. Dette faller da inn under TG-1.

I de øvrige rommene ble det ikke registrert vesentlige skjevheter.

Gulv på grunn

Støpt gulv i kjeller.



Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 0

Innvendige trapper

Innvendig vangetrapper i malt trekonstruksjon. Eik i trappetrinn.

Grunnlag for vurdering: Innvendige trapper er nye (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 0

Ildsteder

Vedovn montert i stuen. Ubrukt ildsted.

Det er fremvist dokumentasjon og kontroll ved montering.

Denne rapporten/dokumentasjonen blir lagt til grunn for vurderingen.

Bilder



Peisovn i stuen.



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Det ser ut til at det kan være et areal/loft over deler av 2. etg.
Det er i midler tid ikke anordnet luke e.l. for adkomst til dette arealet.

Vurdering / Avvik

TG IU

Manglende tilgang til et rom/areal blir vurdert til TGIU.

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

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

Garasje

Boligen 2 garasjeplasser (Det er montert garasjeheis)
Gulv i garasjen blir da metall-dekke som heises opp og ned.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 0

Vannrør (stoppekran)

Rør-opplegg med rør i rør-system fra 2024.
Dette er ført til flere fordelerskap.
Det er etablert avrenning fra fordelerskapene og inn i bad/rom med sluk.

Hvor er hovedstoppekran montert: I fordelerskap i teknisk rom.

TG 0

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

Plast avløps-rør fra 2024.
Det er registrert stakepunkter i kjeller.

TG 0

Varmtvannsbereder

OSO varmtvannsbereder plassert i teknisk rom. Denne er på 300 liter.
El-tilkobling via fast koblingsboks.

TG 0

Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren gulvvarme i hele 1. etg. og i kjeller, samt i bad i 2. etg.
Styring/koblinger for dette er plassert i teknisk rom.
Det er montert en Høiax Heates el-kassett.

Kontroll/vurdering av slike anlegg krever spesialkompetanse som jeg som
takstmann ikke innehar.

Min vurdering gjøres ut i fra en visuell vurdering.

Ingen avvik registrert, og varme-anlegg er nytt. Dette blir da vurdert til TG-0.



TG 0

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Det er montert balansert ventilasjon i bygget.
Styringsenhet for ventilasjon, plassert i teknisk rom.

Grunnlag for vurderingen: Anlegget er nytt (ikke eldre enn 5 år).

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.

Nytt el-anlegg fra 2024.

Det er fremvist samsvarserklæring for el-arbeider på bygget.

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?	2024	Nytt el-anlegg fra 2024.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Nytt el-anlegg fra 2024.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	



Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	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.	Nei	

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Da el-anlegget er helt nytt, blir det ikke gjort nærmere vurderinger. Det blir ikke satt tilstandsgrad for el-anlegg.

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 brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
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.	Ikke relevant	

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 vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ja	Det er gitt ferdigattest for boligen, og da skal dette være ivaretatt.

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 - 25.08.2025

Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN