

Tilstandsrapport - NS 3600

Ansgar Sørli's vei 30 0576 Oslo

Gnr: 128 Bnr: 48 Lnr: 57 Aksje/Andelsnr: 57

Rune Kristiansen Takst AS
Ansgar Sørli's vei 30. Oppdrag 25105



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målerregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Bygningssakkyndig
Rune Kristiansen

Rapport kode: 528751
Opprettet: 01.09.2025
Utskrift: 08.09.2025



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 utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.



Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
0 stk

TG 1
3 stk

Bad - kjeller

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Kjøkken

Innredning

TG 2
20 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Entredør

Terrasser og plattinger på terreng

Markterrasse

Bad - kjeller

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - 1. etg.

Overflater - Gulv

Innvendige overflater

Takoverflater

Veggoverflater

Innerdører

Kjøkken

Avløp og vannrør

Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
7 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Terrasser og plattinger på terreng

Utvendige kasser/lave boder

Bad - kjeller

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Innvendige overflater

Gulvoverflater

Radon

Radon

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG IU
1 stk

Bad - kjeller

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Claims Link AS

Rekvirent dato:

Besiktigelse

Til stede: Rune Kristiansen, Takstmann

Besiktigelsesdato: 01.09.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 251



Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Ansgar Sørli's vei 30, 0576 Oslo**Kommunnr:** 0301**Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/ Andelsnr
128	48	57	57

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Claims Link AS
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		Oppdraget er et dekningsalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Befaring		Nøkler er utlevert, og det var ingen andre til stede på befaringen.

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.



Bygninger på eiendommen

Lvblokk

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
---------	--------------------------	----------------------------

1918

Utbygging av kjeller. Det er ukjent når dette er gjort.

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 tekket 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



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)
Leilighet totalt			

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Leilighet totalt		
	91	

Kommentar til arealopplysninger

Det blir kun gitt opplysninger om total areal for P-rom og S-rom.
I denne boligen er i dag ingen rom benyttet som S-rom.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etg.	44	30
Kjeller	47	
Sum:	91	30
Sum BRA:	91	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etg.	BRA-i: Entre, stue spisestue, kjøkken og wc.
Kjeller	BRA-i: Trappegang, 3 soverom, mellomgang og bad.

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 267 cm.

Takhøyde i kjeller er målt til ca. 237 til underkant bjelker i soverom med utgravet/senket gulv.

For øvrig i kjeller er takhøyde målt til ca. 200-210 cm.

Lovlighet:

Rommenes 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.

Så at et rom blir benevnt soverom i rapporten, betyr ikke at det automatisk er et godkjent rom.

Rom i kjeller som blir benyttet som soverom, tilfredsstiller ikke fullt ut krav til rom for varig opphold/soverom.

Vinduer er for små for å tilfredsstille lysinnslipp i et oppholdsrom.

Kjeller er i dag innredet med 3 "soverom".

Det er en rømningsvei til det fri via ett vindu. I tillegg skal det være rømning til det fri fra annet hvert soverom/ oppholdsrom.

Fra Sintef Byggforsk blad 520.391: Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu.

Rømningsvindu:

Det er i 2011 satt inn ett større vindu, som tilfredsstiller krav til et rømningsvindu.

Nærmere kontroll av lysgraven bør gjøres.

De øvrige vinduene i kjeller er for små for å tilfredsstille krav til rømningsveier, samt at de sitter for høyt oppe på vegg.

Det er tidligere innsendt en søknad for å bruke arealene. Det ble gitt ferdigattest for dette i 2024.



Denne tillatelsen/ferdigattesten ble så trukket tilbake, da det var flere avvik i boligen i forhold til søknaden. Det ble så i 2025 sendt inn en ny søknad.

Boligen er ikke ombygget/utført i henhold til denne søknaden.

Det er i tillatelse fra kommunen bl.a. opplyst følgende: De fire kjellervinduene er utvidet i høyden i for å oppnå tekniske krav. Ansvarlig søker opplyser om at endringene allerede er utført og søkes om i etterkant. Dette stemmer ikke med de faktiske vinduene, da det kun er ett vindu som er utvidet.

Ved ferdigstillelse av arbeider i kjeller er det viktig at man følger beskrivelsen i byggesøknaden/tillatelsen og til gjeldende regelverk.

I denne rapporten er avvik vurdert ut i fra vurderinger i forskrift om tryggere bolighandel, og NS 3600.

Det er derfor ikke gjort vurderinger på alle avvik/pålegg i forhold til en søknad om bruksendring etter TEK 17.



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

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.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Grunnmur

Grunnmur i støpt betong/murkonstruksjon.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking på vegg under terreng (i bod under trapp), hvor det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen med pigg.

Det ble her påvist forhøyede fuktverdier.

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Drenering/fuktsikring er fra byggeåret.

Denne er nå over 100 år.

Årsak / Konsekvens:

Avvik 1 gjelder registrert fukt grunnmur.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier der det ble utført hulltaking.

Dette må ansees som normalt i bygg fra denne tiden, hvor det ikke er gjort utvendige fuktsikringstiltak.

De registrerte avvik tyder på at dreneringen ikke er fungerende.

Dette skal i følge instruks, vurderes til TG-3 i rapporten.

Det vil også være kapillært oppsug fra grunnen.

Anbefalt tiltak:

Hvis det registreres fukt i grunnmur, vil dette utløse en TG-3 i følge gjeldende instruks.

Det er vanskelig å gjøre tiltak, da man ikke kan gjøre drenerings/fuktsikringsarbeider i en enkelt bolig i en rekke.

Dette må sees i sammenheng med den øvrige bygningsmassen i rekken/borettslaget.

**Kommentar til estimert kostnad:**

Det settes derfor ingen estimert kostnad. Dette betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre drenering/fuktsikring, men at det er umulig å gi et eksakt kostnadsestimat.

Borettslaget vurderer drenerings/fuktsikringstiltak, men dette er foreløpig ikke vedtatt. Og hvis/eller når dette kan bli gjort, er ikke kjent.

TG 3**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Hulltaking: I kjeller skal det i følge gjeldende instruks, gjøres hulltaking for kontroll inne i utforede yttervegger, hvis det ikke allerede er påvist fukt i grunnmur.

Det ble gjort hulltaking i yttervegg i bod under trapp, og i det største soverommet, i hjørne inn mot bad.

Det ble her gjort fuktsøk.

Årsak / Konsekvens:

Det ble da registrert at det er fuktighet inne i de utforede kjellerveggene.

Det var mest fukt i soverommet med utgravet gulv.

Dette skal i følge gjeldende instruks, vurderes med TG-3.

I tillegg er det registrert at der benyttet plastfolie i deler av kjellerveggene.

Dette er feil utførelse, da det ikke skal være en diffusjonssperre/plastfolie i en yttervegg i kjeller.

Konsekvens: Utforede kjellervegger er alltid å anse som en risiko-konstruksjon, hvis det ikke er gjort utvendige fuktsikringstiltak.

Det kan bli råteskader i organisk materiale, som. f.eks. bindingsverk.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales alltid at det benyttes fliser/gulvvarme på gulv, og åpne murvegger med pustende maling, i kjellere fra denne tiden.

Denne løsningen vil ikke stoppe fuktproblemet, men man vil da ha oversikt/bedre kontroll med forholdet.

Utforede vegger er ikke en anbefalt løsning.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et sjablongmessig kostnadsestimat på fra kr. 100.000,- til kr. kr. 200.000,- for utbedring av kjellervegger.

For kostnader til dette er veldig vanskelig å angi eksakt. Dette kan først avklares etter en mer omfattende kontroll.

Dette vil også sannsynlig omfatte yttervegger i badet.

Hvis det oppstår uforutsette forhold, kan kostnader bli høyere.

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

1. etg: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblete ytter-rammer.

Kjeller: Det er montert ett større vindu i 2011. Ellers er det dels eldre vinduer, dels vinduer fra ca. 2000.

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 har ut i fra alder mer brukslitasje en de øvrige vinduene.

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**Entredør**

Brann-klassifisert entredør i malt utførelse. Malt fyllingsdør.

Årsak / Konsekvens:

TG-2 settes for alder. Døren har kun normal brukslitasje.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning, og det er ikke behov for tiltak.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik**TG 2****Markterrasse**

Boligen har en markterrasse med utvendig adkomst.

Uteplassen er del i belegnings-stein, og dels med tregulv.

Årsak / Konsekvens:

Tregulvet har bruks/værslittasje.

Konsekvens: Tregulv har begrenset levetid. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Merk: Hvordan tregulvet er under lagringskassene, er ikke mulig å kontrollere.

Det kan derfor her være skjulte feil/skader.



TG 3

Utvendige kasser/lave boder

På uteplassen er det satt opp to kasser/lave boder.

Årsak / Konsekvens:

Disse kassene/bodene har div. skader.

Konsekvens: Det bør utføres utbedringer.

Estimert kostnad:

,-

Bilder



Uteplass



Lagringskasser

**Bad kjeller**

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad.

Det er ikke kjent når badet ble oppgradert/oppusset.

Det er heller ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av badet.

Ukjent og ufagmessig utførelse.

Rapporten blir utført med en visuell vurdering.

Konklusjon: Badet fremstår med behov for tidsmessig og omfattende oppussing/modernisering.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Fliser.

Årsak / Konsekvens:

Det er noe bom/hullyd registrert.

Konsekvens: Hvis ført det registreres bom/hullyd i enkelte fliser, kan dette forholdet utvikle seg videre.

I ytterste konsekvens kan fliser løsne helt.

TG 2**Overflater - Vegger**

Fliser.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder åpning i vegg/fliser ved avløp fra vaskemaskin.

Konsekvens: I utgangspunktet vil dette forholdet være av kosmetisk betydning hvis det er bakenforliggende membran.

Dette er i midler tid ikke bekreftet. Se punkt om membraner.

TG 1**Overflater - Himling**

Malte flater.



TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk i dusj: Det er antydning til noe fall mot dette sluket.
På gulvet for øvrig er det ikke registrert fall på gulvet.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Nei.

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. 0 mm.

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

Gulvmembran: Ukjent type.
Membranens alder: Ukjent.

Veggmembraner: Ukjent type.
Membranens alder: Ukjent.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Avvik 1:
Det er kun marginalt fall mot sluk i dusjsone.
Konsekvens: Det vil være treg avrenning til sluket etter dusjing. TG-2.

Avvik 2: Gulvet utenfor dusjen er i hovedsak flatt, uten noe fall mot sluk. I et område mot dør er det antydning til fall ut mot døren.
Konsekvens: Ved en evt. lekkasje i badet, kan lekkasjevann renne ut i gang og forårsake bygningsskade. TG-3.

Avvik 3: Det er ikke registrert noe høydeforskjell fra slukrist og til fliser ved dør.
Konsekvens: Ved en evt. lekkasje i badet, kan lekkasjevann renne ut i gangen, og forårsake bygningsskade. TG-3.

Avvik 4: Det er montert et plastsluk. Det er tegn nede i sluket at det har vært rotter som har spist seg igjennom sluket.
Dette har vært registrert i andre bygg i borettslaget.
Konsekvens: Det bør være sluk av metall for å hindre rotter i å komme inn i boligen. TG-3.

Avvik 5: Membraner:
Det er ikke kjent om det er membraner, eller hvordan arbeider med membranene i gulv og vegger er utført.
Konsekvens: Hvis det ikke er benyttet tilfredsstillende membranløsning, vil dette kunne føre til bygningsskade. TG-3.

Anbefalt tiltak:

Badet fremstår med ufagmessig utførelse, og full oppussing/modernisering, inkl. membraner og sluk m.m. må påregnes.

**Kommentar til estimert kostnad:**

Det settes et kostnadsestimat på kr 400.000 og oppover. Pris på oppussing av et bad vil være avhengig av løsninger og materialvalg.

TG 1**Avløp og vannrør**

Rør i rør opplegg. Dette er ført til et fordelerskap.

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

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

TG 2**Ventilasjon**

Er det permanent avtrekk fra badet: Nei. Det er montert en elektrisk styrt vifte.

Årsak / Konsekvens:

Bad skal ha permanent avtrekk ført opp over yttertak via kanal.
I dette badet er det montert en elektrisk styrt vifte i yttervegg.
Med denne løsningen vil det kun være avtrekk når denne ventilen er i drift.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra badet, vil det være begrenset luftutskifting i boligen.

Det er ikke etablert luftespalte i dør til bad.

Konsekvens: Det bør etableres en slik spalte i døren/terskelen, for å forbedre ventilasjonen i boligen.

Dette må i midler tid sees i sammenheng med begrenset avtrekk fra badet.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, nedfelt servant i benkeplate, og baderomsinnredning.
Plass/opplegg for vaskemaskin.

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.

Konsekvens: Evt. lekkasje fra sisternen vil ikke bli oppdaget.

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 vegg inn mot soverom. Denne veggen er i murkonstruksjon..

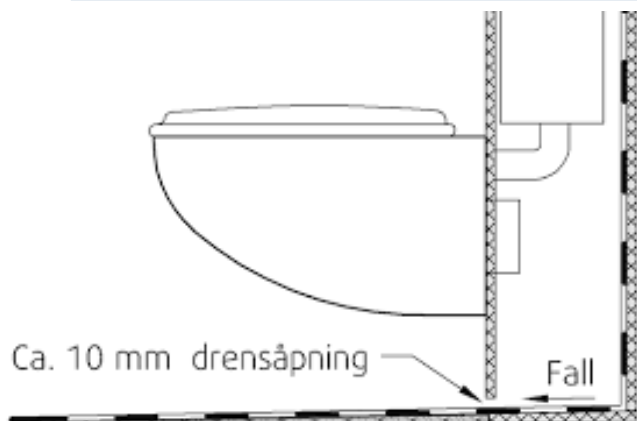
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

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

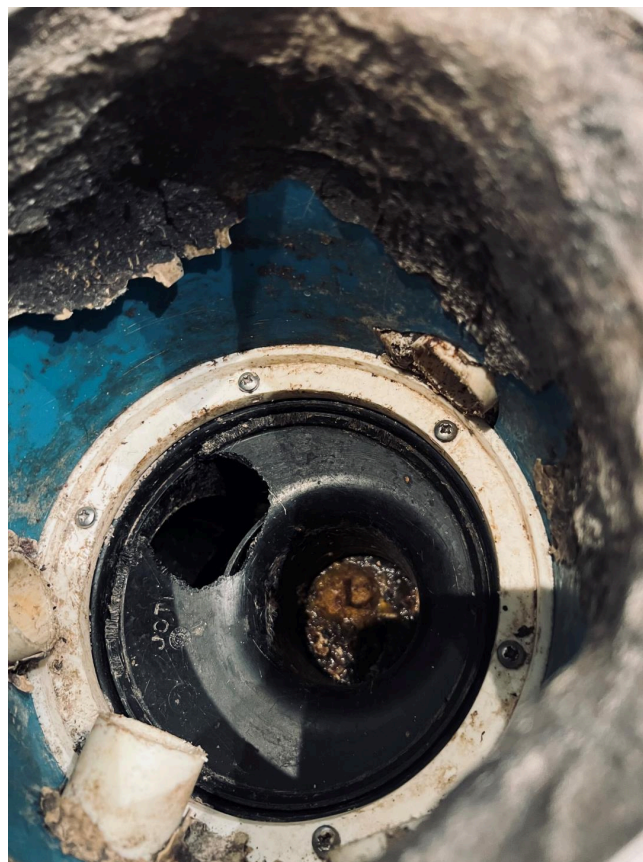
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.



Bilder



Vanlig måte å montere innbygget klosettsisterne.



Sluk med skade.



Ufagmessig detalj.

Toalett (ikke våtrom) 1. etg.

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Fliser.

Årsak / Konsekvens:

Det er bom/hullyd på fliser.

Konsekvens: Det er ingen umiddelbar konsekvens, og avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning.

Overflater - Vegger

Malte flater.

Overflater - Himling

Malte flater.

Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående klosett, og servant/servantskap.



Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 2

Takoverflater

1. etg: Malte flater. Malt panel.
Kjeller: Malt panel med synlige bjelker.

Årsak / Konsekvens:

Overflater har noe brukslitasje.

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

TG 2

Veggoverflater

1. etg: Malte flater. Tapet. Malt panel. Noe tapet i stue.
Kjeller: Malte flater. Malt murpuss. Malt panel.

Årsak / Konsekvens:

Overflater har noe brukslitasje.

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

TG 3

Gulvoverflater

1. etg: Malte tregulv. Fliser i entre.
Kjeller: Fliser. Malte fliser.

Elektrisk gulvvarme i entre i 1. etg. og i kjeller.

Gulvvarmen er ikke funksjonsteste av takstmannen, og jeg har ikke kjennskap til om disse fungerer.

Årsak / Konsekvens:

1. etg: Brukslitasje på gulvoverflater.
Noe svikt/ gyng registrert i gulv stue.

Kjeller: Her er det lagt fliser av ulik alder og type.

Det er kjerneboret flere 10 cm. hull i gulvet. I det minste soverommet er gulvet pigget opp i et lite område.

Dette har medført av gulvoverflater i alle rom er skadet.

Anbefalt tiltak:

Det vil ikke være lett å utbedre skadene, uten at det blir kosmetiske forskjeller.

Man må påregne å legge nye gulvfliser i hele kjeller-etg.

Dette omfatter da også gulvvarme. Det virker som at gulvvarmen flere steder er skadet av hullboringen.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på utbedring til ca. kr. 100.000,- til kr. 300.000,-

Dette avhenger av løsninger og materialvalg.

Det vil også sannsynlig være behov for å legge ny gulvvarme.

Kostnader til å senke gulv i resterende rommene, eller etablering av radonperre, er ikke tatt med i dette prisestimatet.



For å få en eksakt sum, må det innhentes pristilbud fra utførende.

TG 2

Innerdører

1. etg: Hvit/formpresset dør til wc.

Kjeller: Hvite/formpressede dører. En furu fyllingsdør. En malt/glatt dør.

Årsak / Konsekvens:

Enkelte dører subber noe mot terskel/karm.

Konsekvens: Dører bør justeres.

Bilder



Gulv er pigget opp.



Det er kjerneboret hull i gulv.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Avløp og vannrør

Rør-opplegg. Kobberrør.

Årsak / Konsekvens:

Rørene er ikke klamret/festet.

Konsekvens: Vannrørene bør festes.



TG 2

Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Med kanal ført til yttervegg.

Er det ventil til avtrekkskanal ført over yttertak: Ja, det er ventil til lufterør i pipe.

Årsak / Konsekvens:

Å føre avtrekk ut via yttervegg, er ikke en godkjent løsning i boligblokker. I denne type blokker, kan man kun benytte kullfilterventilator.

Konsekvens: Avtrekkskanal til yttervegg bør fjernes.

TG 1

Innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.

Fronter: Hvite/glatte fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp.

Ventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.

Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.

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

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.



Bilder



Avtreksventil til luftpipe.



Avtrekk med kanal fra ventilator og til yttervegg.

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 og kjøkken. er det målt en skjevhet på ca. 2 cm. i hvert rom. TG-2.

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

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.

Malt utførelse

Årsak / Konsekvens:

Det bemerkes at rekkverk ikke tilfredsstiller sikkerhetskrav for fallsikring.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløp.

Det er lav takhøyde i nedre del av trapp i kjeller.

Konsekvens: Manglende/avvik i rekkverk/håndløper er en sikkerhetsrisiko. Forholdene bør utbedres.



Det bør etableres bedre takhøyde i nedre del av trappen. Dette er i midler tid et tiltak som krever inngrep i konstruksjonen.

Bilder



Store åpninger i rekkverk. Manglende håndløper på vegg.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Eldre rundovn i støpejern.

Ildsted er ikke funksjonstestet av takstmannen.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder alder på ildsted.

Konsekvens: Det anbefales alltid å montere en tidsmessig/rentbrennende ovn.

Skorsteiner inne i huset

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.



Bilder



Vedovn montert i stuen.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Iht. NS3600 skal det ikke settes TG på disse punktene. Avvik skal kommenteres og fremkomme i rapporten.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Det er satt inn ett vindu i kjeller som tilfredsstiller krav til rømningsvei. Men lyskasse/lysgrav utenfor vinduet er i murkonstruksjon, og det er her ikke stor nok åpning.

Dagslysflate

Det er ikke tilfredsstillende dagslys i soverom i kjeller.

Takhøyde

Er det avvik i forhold til takhøyde. Under 220 cm. bemerkes. Ja i deler av kjeller er det takhøyde på fra ca. 200-210 cm.

**Radon**

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**TG 3****Radon****Årsak / Konsekvens:**

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.

Selger opplyser:

«Radonmålingene som er gjennomført viser radonverdier i område +/- 150 Bq/m³. Dette er verdier under maksimalt tillatte årsmiddelverdi, men over tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. I tillegg er målingene utført utenfor anbefalte periode for målinger. Målingene vurderes derfor som usikre, og det vil være behov for å tilrettelegge for trykkreduserende tiltak jf. TEK 17, § 13-5, annet ledd, bokstav d.

Det er i tillegg usikkerhet knyttet til oppbygging av gulvene. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å kontrollere dette og hvilke tiltak som vil/kan være aktuelle. Er det f.eks ingen isolasjon i gulvene, så må også dette hensyn tas. Er det drenerende sjikt under gulvet kan det tilrettelegges for ventilering. Det anbefales at det iverksettes ytterligere undersøkelser/kontroll for å avklare dette.»

Konsekvens: Det er ikke etablert radonsperre i gulvet. For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.
TG-3 sette ut i fra de usikre målingene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser og målinger. Målinger må gjøres innenfor de anbefalte delene av året.

Det må ut i fra resultatet av dette, gjøres vurderinger om hvilke tiltak som må gjøres.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på kr. 25.000,- Dette er for ytterligere undersøkelser.

Kostnader til utbedring er ikke tatt med, da dette avhenger av den løsningen som velges.

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Vannrør (stoppekran)**

Rør-opplegg: Det er dels kobber-rør, dels rør i rør opplegg.

Hvor er fordelerskap plassert: rør i rør opplegg for bad i kjeller er plassert i mellomgang.

Blir lekkasjevann fra fordelerskapet ført til rom med sluk: Ja. Det er ført rør inn i badet.

Alder på rør-opplegg: Ukjent alder.

Hvor er stoppekrane montert: Det er stoppekrane montert inne i fordelerskap.

Er stoppekrane funksjonstestet: Ja.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Vurderingen gjøres visuelt.

Årsak / Konsekvens:

Avvik gjelder ukjent alder på rør-opplegg. Det er ikke kjent når dette ble lagt opp.

Konsekvens: Røropplegg har begrenset levetid.

Nærmere kontroll av røropplegg anbefales.

Stoppekrane: Det er montert stoppekrane inne i fordelerskap i kjeller.

Disse sitter noe "trengt" plassert inne i fordelerskap, og er vanskelig å åpne/stenge.

Konsekvens: Ved behov for umiddelbar stenging av vannet, kan dette være vanskelig å gjøre.

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.

Det er to steder inspeksjonssluker hvor det er synlige plast avløpsrør.

Så deler av røropplegget er byttet.

Om det er gamle vannrør i deler av kjellergulv, er ikke kjent for takstmannen.

Nærmere kontroll av røropplegg anbefales.

TG 2**Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder:

Plassering: I mellomgang i kjeller.

Alder: Fra 2010.

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

Kontroller el-tilkobling: Via stikkontakt.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder manglende vannstopper når bereder er plassert i rom med sluk.

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

Kontroller el-tilkobling: Berederen er tilkobling via stikkontakt.



TG 2

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

Da denne berederen ble montert, var dette ikke et krav.

Konsekvens: Selv om forholdet ikke har tilbakevirkende kraft, anbefales det at det etableres fast el tilkobling.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Spalteventiler i vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja.

Er det avtrekksventil fra bad: Nei. Det er en elektrisk drevet ventil i yttervegg.

Er det luftespalte i dør til bad: Nei.

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.

I det ene soverommet er det en åpne ventil til luftepipe.

Konsekvens: Det er ikke en god løsning å ha avtrekk fra et soverom, da "forurenset"/brukt luft fra etasjen for øvrig, blir trukket inn i dette soverommet.

Anbefalt tiltak:

Det bør gjøres undersøkelser/utbedring av ventilasjonen i boligen.

Det er generelt begrenset ventilasjon i disse byggene.



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 felles trappegang.

Sikringer: Automatsikringer.

Hva som er utført av arbeider på el anlegg, og når dette er gjort, er ikke kjent for takstmannen. Hvem som har utført arbeidene er heller ikke kjent.

Spørsmål til eier er ikke utfyllt, da selger ikke har kjennskap til boligen.

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?		
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?		
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		
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.)		



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?		

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	Så langt jeg kunne se visuelt, var det ingen avvik.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

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

Avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider. Det er heller ikke kjent når eller hvem som har utført el arbeider.

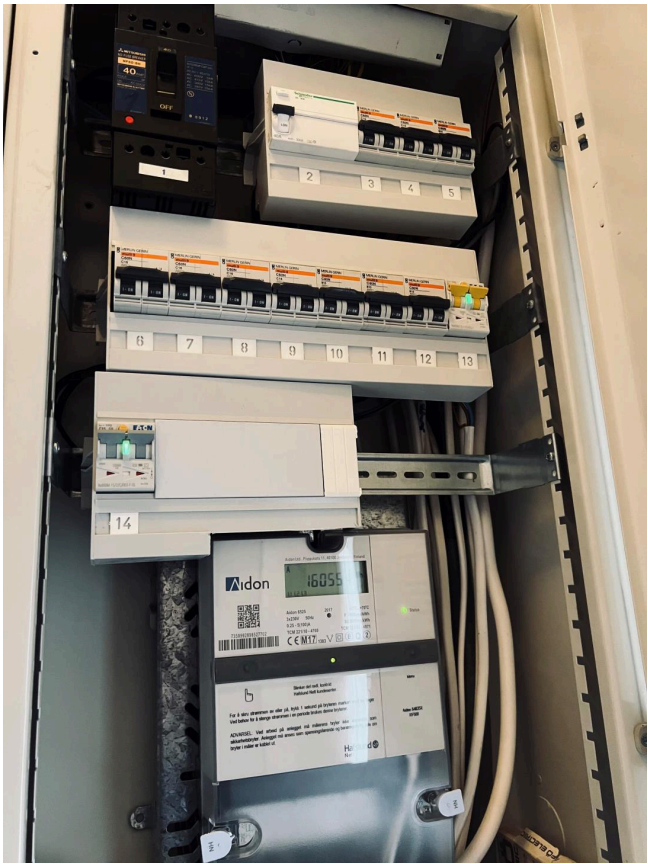
For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

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?	Nei	Røykvarslere var demontert.
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	Det er et vindu i kjeller, med utvendig lysgrav er for liten for å tilfredsstille krav til rømningsvei.
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Nei	Dette er en eldre bebyggelse med bl.a. etasjeskiller/brannskille i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. 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 (brann-detektor) 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 brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 3

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Årsak / Konsekvens:

Det mangler røykvarslere i boligen. Disse var demontert på befaringsdagen.

Dette forholdet skal bemerkes med TG-3 i rapporten.

Anbefalt tiltak:

Det må monteres forskriftsmessige røykvarslere i boligen.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på kr. 5.000,- for å montere brann/røykvarslere.

Kostnader til montering av ytterligere brann/slukkesystemer som f.eks. sprinkleranlegg, er ikke tatt med her.

Ansgar Sørlied vei 30

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 57 Aksje/Andelsnr.: 57

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 01.09.2025

Utskrift: 08.09.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Signatur

Signatur

OSLO - 08.09.2025

Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN