

Tilstandsrapport - NS 3600

Tore Hunds vei 51 0576 Oslo

Gnr: 128 Bnr: 48 Lnr: 86 Aksje/Andelsnr: 86

Rune Kristiansen Takst AS
Tore Hunds vei 51. Oppdrag 25085



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf. 909 23 760
Autorisert takstmann/tønnremester, 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 BRUP-kom/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: 611769
Opprettet: 18.06.2025
Utskrift: 29.08.2025



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 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.



Oppsummering av bygningens tilstand

Andel 86

TG 0 1 stk

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 8 stk

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Innvendige overflater

Takoverflater.

Gulvoverflater.

Innerdører.

El-varme.

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Bad - Kjeller

Overflater - Himling

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - stoppekran

Stoppekran

TG 2 15 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer

Inngangsdører.

Toalett (ikke våtrom) - 2. etg.

Wc

Innvendige overflater

Veggoverflater.

Kjøkken

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - rør-opplegg

Rør-opplegg.

**Elektrisk anlegg**

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Bad - Kjeller

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder

TG 3
4 stk**Drenering**

Drenering og fuktsikring

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - ventilasjon

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG IU
1 stk**Bad - Kjeller**

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

08.08.2025 ble det gjort ny utskrift av rapport, etter opplysninger fra selger om mindre utbedringer i boligen.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Frode Tobias Bjerke
Hedda Heldal**Rekvirert dato:****Besiktigelse****Til stede:** Frode Tobias Bjerke
Hedda Heldal**Besiktigelsesdato:** 18.06.2025**Kommentar til oppdragsopplysninger**

Oppdrag: 25085



Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Tore Hunds vei 51, 0576 Oslo**Kommunnr:** 0301**Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/ Andelsnr
128	48	86	86

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Frode Tobias Bjerke Hedda Heldal
Borettslaget / sameiets navn:	LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG
Borettslaget / sameiets nr.:	953 130 750
Forretningsfører:	OBF

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Brukstillatelse/ferdigattest		For ombygging av loft og kjeller.

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.



Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1918	2024	Ombygging av leilighet med innredning av loft m.m.

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.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
	130	123	7

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	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.

Rekkehus

Arealskjema

Etasje	BRA-i
Loft	24
2. etg.	36
1. etg.	36
Kjeller	34
Sum:	130
Sum BRA:	130

Romfordeling

Etasje	Romtype
Loft	BRA-i: Loftstue.
2. etg.	BRA-i: Gang, wc, 3 soverom.
1. etg.	BRA-i: Entre, stue/kjøkken.
Kjeller	BRA-i: Gang, kjellerstue, bad, og to boder.

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i 1. etg. er målt til ca.260 cm.

Takhøyde i kjeller er målt til ca. 230 cm.

Loft:

Bra-i (Målbart areal): 24 kvm.

+ALH (Areal med lav takhøyde): 5 kvm.

=Totalt gulvareal for loftet: 29 kvm.

(Loftet har et totalt gulvareal på ca. 29 kvm. uten hensyn til skråtak/trapper m.m.)



Bygningsbeskrivelse

Andel 86

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Det er felles vann/avløps-ledninger i borettslaget.

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

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Drenering/fuktsikring er i hovedsak fra byggeåret.

Årsak / Konsekvens:

Avvik 1: Dreneringen er nå over 100 år, og har nå utlevd sin levetid.

TG-2 settes for alder.

Avvik 2 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 tiltak.

De registrerte avvik tyder på at dreneringen ikke er fungerende. Dette skal i følge instruks, vurderes til TG-3 i rapporten.

Det er også 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.

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

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes derfor ingen estimert kostnad. Dette betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre forholdet, 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 tilliggende 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 kjellerstue.

Årsak / Konsekvens:

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

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

Det ble her også registrert at det er benyttet plastfolie i ytterveggen. Dette er ikke en anbefalt/fagmessig løsning, og den kan forårsake fuktproblematikk i utforede kjellervegger.

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 kjeller fra denne tiden hvor det ikke er gjort utvendig fuktsikring.

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

Nærmere kontroll av kjeller anbefales.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på kr. 10.000,- til kr. 50.000,-

Dette er for å gjøre nærmere undersøkelser av forholdet.

Kostnader til utbedring av kjelleren er ikke tatt med her, da omfanget av hva som skal gjøres ikke er klarlagt. Dette kan først avklares etter en mer omfattende kontroll.

Dette vil også sannsynlig omfatte yttervegger i badet.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger i murkonstruksjon, utvendig forblendet med spekket teglstein.

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

**Vinduer og ytterdører**

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer**

Loft: Vinduer fra ca.2024 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

Vinduene er produsert i 2022.

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

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

Kjeller. Vinduer fra 1987. Eldre og små vinduer i bad, antatt fra 1970-tallet

Årsak / Konsekvens:

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

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

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

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.

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

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

TG 2**Inngangsdører.**

Boligen har 2 stk. inngangsdører.

Dett er eldre fyllingsdører som er malt, og med glassfelt.

Årsak / Konsekvens:

Dørene har normal brukslitasje, og gis TG-2 for dette og for alder.

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

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

Det vil være noe trekk fra dørene.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier og i samarbeide med borettslaget.

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

**Takkonstruksjon**

NS 3600 - Pkt. 17

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

Loftsetasjen ble innredet/utbygget i 2024.

Det er gitt ferdigattest for disse arbeidene i 2024.

Selger opplyser at takkonstruksjonen har innsprøytet mineral-ull/isolasjon.

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

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

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, tekket med takstein.

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

Bad Kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad.

Selger opplyser at det i prospekt ved kjøp, var opplyst at badet ble oppusset i 2011, da kjeller ble utgravet.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av arbeider.

Rapporten blir utført med en visuell vurdering/befaring.

Ut i fra de registrerte avvik i badet, vil oppussing/modernisering være anbefalt.

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

Fliser som er malt.

Årsak / Konsekvens:

Det er noe avflassing på fliser som er malt.

Konsekvens: Dette vurderes til kun å ha en kosmetisk betydning.

TG 2**Overflater - Vegger**

Fliser.

Årsak / Konsekvens:

På yttervegg ble det flere steder registrert horisontale riss/sprekker i flisfuger.

Årsak til dette er ikke kjent.

Disse rissene/sprekkene er ikke i dusjonen, så de vil ikke påvirke badets tetthet..

Avviket er i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

Nærmere kontroll anbefales.



Konsekvens: Sprekker i yttervegg kommer fra bevegelse i konstruksjonen. Forholdet kan utvikle seg videre med ytterligere oppsprekking. Om det har gjort skade på tettesjikt er ikke mulig å konstatere.

I tillegg er det montert en provisorisk treplate på vegg ved stoppekran. Denne er ikke i en våtsone, og er derfor av kosmetisk betydning.

TG 1**Overflater - Himling**

Malte flater.

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Er det fall mot sluk i dusj: Ja. Det er en nedsenket dusjsone.

Er det fall på gulvet for øvrig: Det er noe fall på gulv utenfor dusjsonen..

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. 25 mm.

Type sluk: Plastsluk. Det er to sluk i badet.

Er det synlig membranmansjett: Nei.

Er det klemring på sluket: Ja.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja

Gulvmembran: Det er ikke synlig membranmansjett ved visuell kontroll nede i sluket i dusjen.

Membranens alder: Så langt jeg kjenner til er det oppgitt at den er fra 2011.

Veggmembraner: Ukjent type/membranløsning.

Membranens alder: Så langt jeg kjenner til er det oppgitt at den er fra 2011.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Fra NS-3600: Membran kan ikke bekreftes. TG-2.

I dette badet er membranen-mansjett ikke synlig nede i sluket. Forhold vedr. membranen og utførelsen er derfor ukjent.

Det er også usikre gjennomføringer for bl.a. avløps-rør fra servant.

Hvordan membran som er benyttet på vegger, er ikke kjent.

Konsekvens: Hvis det ikke er tilfredsstillende membran/fuktsikring, kan dette føre til fuktskader. Selv om badet er i kjeller.

Det er fall på gulvet, og lekkasjevann vil renne til sluk.

Men det bemerkes at det er mindre fall enn beskrevet i preaksepterte løsninger.

Konsekvens: Ved vannsøl ut over gulvet, vil det være noe tregere avrenning til sluket.

**TG 2****Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innfliset badekar, separat dusj, vegghengt klosett, servant, og 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.

I dette badet er denne løsningen ikke anordnet.

Konsekvens: Evt. lekkasje fra sisternen vil ikke bli oppdaget, og kan føre til bygningsskade.

Det er ikke bare å anordne en spalte i overgang gulv/vegg, da det er usikkert hvordan membran på vegg/gulv er utført. Og om innkassingen er innvendig fuktsikret.

TG IU**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

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

Det bemerkes at denne målingen ble gjort inn mot badekaret som ikke er i mye bruk, med de begrensninger dette medfører.

Inn mot dusjen var det ikke mulig å gjøre målinger, da veggene er utført, og område under blandedbatteri er inn mot nabo-leilighet.

Forholdet vurderes derfor med TGIU.

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.

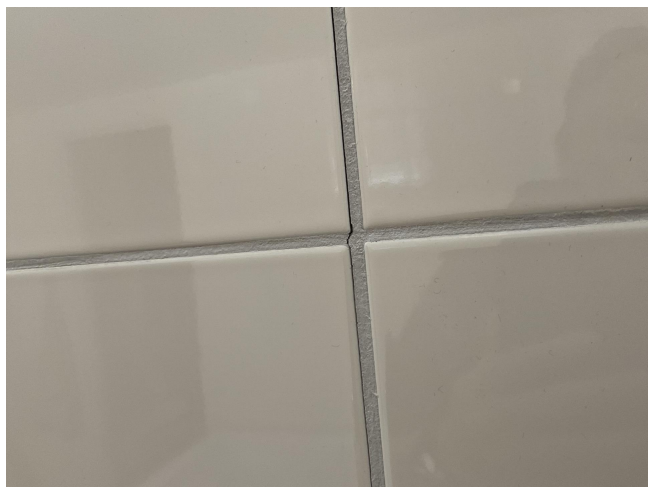
Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.



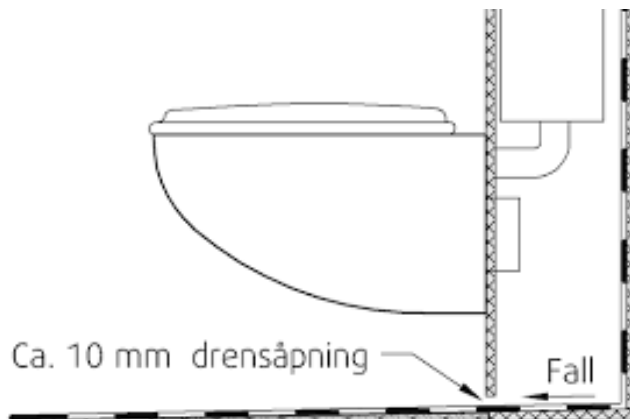
Bilder



Sprekker i vegg under vindu. ikke i våtsone.



Usikker membran-løsning ved rør-gjennomføring.



Ca. 10 mm drensåpning
Vanlig måte å montere innbygget sistene med drensåpning.

Toalett (ikke våtrom) 2. etg.

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 2

Wc

Separat wc i 2. etg.

Malte flater på vegger og i tak.
Belegg på gulv.

Sanitærutstyr. Gulvstående klosett, nedfelt servant i benkeplate og eldre innredning.

Rør-opplegg. Eldre rør-opplegg som er malt.

Årsak / Konsekvens:

Rommet totalt sett vurderes ut i fra alder til TG-2.



Anbefalt tiltak:

Omfang av evt. oppussing/modernisering, må vurderes av ny eier.

Bilder



Eldre sanitærutstyr.

Innvendige overflater

Beskrivelse

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet.
Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater.

Malte flater og malt panel.
Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. Takoverflater vurderes derfor til TG-1.

TG 2

Veggoverflater.

Malte flater og malt panel.

Årsak / Konsekvens:

Det er stedvis noe gjenstående oppussingsarbeider og belistningsarbeider.
Disse blir ikke spesifisert.

TG 1

Gulvoverflater.

Det er lagt en-stavs Hardwood gulv.
Fliser i entre i 1. etg.
Tregulv i kjeller er fjernet, og det er lagt et belegg på gulv i kjeller.

TG 1

Innerdører.

2. etg: Hvite/formpressede innerdører. En skyvedør.
Kjeller: Malte fyllingsdører..

**TG 1****El-varme.**

Oppvarming med enkelte elektriske panelovner.
Elektrisk gulvvarme i entre, kjellerstue og i bad.

Da det ikke er opplyst om feil ved varmekilder, blir de vurdert til TG-1.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik**TG 2****Innredning**

Kjøkken: Noe eldre kjøkken
Alder: Oppmalte fyllingsfronter.
Benkeplate: Heltre benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp.
Ventilator.

Årsak / Konsekvens:

Kjøkkenet er av noe eldre dato, og har normal brukslitasje.
Det vurderes til TG-2.

Konsekvens: Forholdet vurderes til kun å ha kosmetisk betydning. Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Ventilasjon

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. ført til luftepipe.

Automatisk vannstopper

Det er ikke montert automatisk vannstopper.
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.

Komfyrvakt

Det er ikke montert komfyrvakt over kokesone.
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.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik**TG 2****Etasjeskiller**

Etasjeskiller i trebjekelag.

Årsak / Konsekvens:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.



Hvis det måles over 3 cm. skjevhet i et valgt rom, eller over 2 cm. på en avstand av 2 meter, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.

Loft: Ingen vesentlige skjevheter registrert. Loftet ble opprettet med avrettingsmasse i 2024.

2. etg:

I ett soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1,5-2 cm.

I ett soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2,5 cm.

1. etg:

I Kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, og det er ikke behov for tiltak. Hva som evt. skal gjøres, må vurderes av ny eier. Men avvikene skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.

TG 1

Gulv på grunn

Støpt gulv i kjeller.

Ingen vesentlig skjevheter ble registrert.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Innvendige vangetrapper i trekonstruksjon.

Nyere trapp til loft.

Trapp i malt utførelse, og med eike-trinn.

De to andre trappene er av noe eldre dato.

Malte tre-trinn i trapp til 2. etg.

Belegg i trapp til kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Ny trapp til loft: TG-1.

De øvrige trappene har normal brukslitasje ut i fra alder, og vurderes til TG-2.

Trapp mellom 1. og 2. etg. er nylig oppmalt.

Trapp til kjeller er noe bratt, og det er lav takhøyde i nedre del av trappen.

Gulv i kjeller er fjernet, og det er derfor høyere opptrinn på det nederste trappetrinnet.

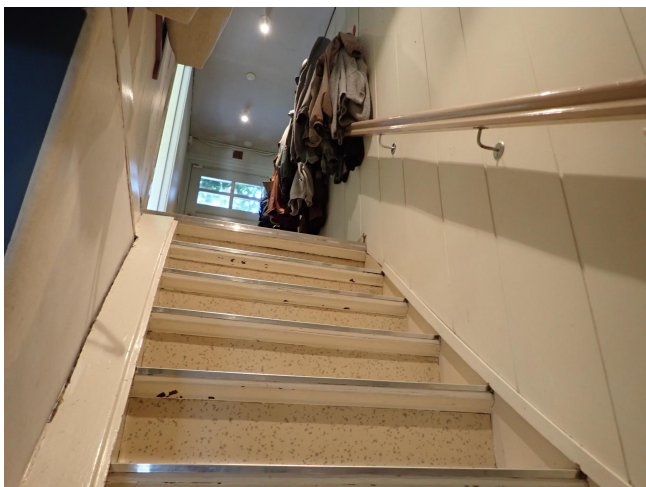
Det er ikke montert håndløpere på begge sider av disse trappene.

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

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



Bilder



Trappe fra kjeller. Manglende håndløper på vegg.



Trapp fra 1. etg. og til 2. etg. Manglende håndløper på vegg.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 3

Ildsteder

Det er ikke montert ildsted i boligen.

Skorsteiner inne i huset

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

Årsak / Konsekvens:

Avvik: Det er registrert avvik med feieluker.

Feieluke på loft kan ikke åpnes, da den er kledd inn i veggkonstruksjonen.

Selger opplyser at det er klargjort inne i vegggen hvis man skal ta i bruk pipen, og må ha tilgang til feieluken.

Feieluke i bod i kjeller er plassert nær brennbart materiale.

Siden det ikke er tilkoblet ildsted på pipen, er den ikke i bruk, og avvikene vil ikke ha noe betydning.

Men hvis det skal monteres ildsted på pipen, må det gjøres utbedringer ved feieluke.



Da det er avvik i forhold til forskriftskrav, blir det satt TG-3 for dette avviket.

Selv om det ikke vil ha noen betydning så lange man ikke benytter pipen.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. kr. 50.000,- for å utbedre feielukene hvis det skal monteres et ildsted.

Kostnader til montering av selve ildstedet er ikke tatt med her.

Bilder



Feieluke på loft låst av veggkonstruksjon.



Feieluke i bod i kjeller med kort avstand til brennbart materiale..

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Årsak / Konsekvens:

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

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

Forrige eier har opplyst at det ble utført radonmålinger i 2005, som ikke hadde høye verdier.

Men denne målingen er 20 år gammel, resultatene kan være annerledes i dag.

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



Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg rør-opplegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Rør-opplegg.**

Det er montert et rør i rør opplegg i boligen.
Dette er ført til en samlestock, plassert inne i bod.

Årsak / Konsekvens:

Det er opplyst at rør-opplegg skal være fra 2011.
Dette er i midler tid ikke verifisert, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rør-opplegget.
Samlestokken for rør i rør opplegget er plassert inne i bod i kjeller. I dette rommet er det ikke sluk.

Konsekvens: Evnt lekkasjer vil ikke bli ledet til sluk, og kan forårsake bygningsskade.

Jeg er usikker på om opplysningene om rør-opplegg fra 2011 stemmer fullt ut. Det var på denne tiden ikke vanlig å etablere denne løsningen med rør-opplegg i et rom uten sluk.

Så det kan være at rør-opplegget er eldre enn det som er opplyst.



Bilder



Samlestokk for rør-opplegg i bod i kjeller. Plassert i rom uten sluk.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg stoppekran

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Stoppekran

Hovedstoppekran montert bak luke i vegg i bad i kjeller.



Bilder



Stoppekran bak luke i vegg i bad.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 3

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Spalteventiler i vinduer i 1. etg. 2. etg. og på loft.
I kjeller er det ikke tilluftsmulighet.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det montert ventilator: JA. avtrekk ført til luftpipe.

Er det avtrekksventil fra bad: Nei.

Er det avtrekk fra wc: Nei.

Er det avtrekk fra loftet. Nei.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.
I denne boligen er det svært begrenset ventilasjon.

Årsak / Konsekvens:

Avvik 1: Oppholdsrom i kjeller uten tilluftsmulighet ut over vindu som kan åpnes, skal vurderes med TG-3.

Manglende avtrekksventilasjon fra badet og fra wc. Dette avviket skal vurderes med TG-3.

Avvik 3: Det er ikke permanent avtrekk fra kjøkken. Det er en ventilator med kanal ført inn i luftpipe.

Med denne løsningen er det ikke avtrekk når ventilatoren ikke er i drift. Det skal være en åpen ventil i luftpipen som vil sørge for permanent avtrekk. Dette avviket blir vurdert med TG-2.

Avvik 4: Det er ikke avtrekksmulighet fra loftet.

Konsekvens: De registrerte avvikene vil påvirke boligen ventilasjon/luftkvalitet.



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.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å gjøre tiltak for å utbedre ventilasjonssystemet i boligen.

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnad til utbedring er vanskelig å sette da endelig løsning ikke er kjent. Nærmere kontroll/kartlegging og oppgradering av ventilasjonene i boligen bør gjøres.

Det settes et kostnadsestimat på kr. 10.000,- til kr. 20.000,- Dett er kun for en nærmere kontroll.

Kostnader til utbedring/oppgradering er ikke tatt med da omfanget må avklares.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg varmtvannsbereder

NS 3600 - Pkt. 12

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

Varmtvannsbereder fra 2009.

Plassering: i bod i kjeller.

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

El-tilkobling:

Kontroller el-tilkobling: Denne berederen har tilkobling via stikkontakt.

Det skal bemerkes at dagens krav for tilkobling av beredere er strengere enn da denne ble montert.

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

Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens krav, men det er anbefalt.

Årsak / Konsekvens:

Det bemerkes at berederen er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje, kan det føre til bygningsskade.

Det anbefales å montere en automatisk vannstopper.

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.

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

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

Denne berederen er nå ca. 16 år gammel, og vurderes derfor til TG-2.

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



Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskap på loft:

Nytt skap med hovedsikringer på 3 x 40 amp.

I tillegg en kurs for loftet med jordfeilautomat.

Sikringsskap plassert i soverom i 2. etg.

Sikringer: Jordfeilautomater.

10 amp: 1 kurs.

13 amp: 4 kurser.

16 amp: 6 kurser.

20 amp: 1 kurs.

El-arbeider:

Fra samsvarserklæring fra 2024:

RØRANLEGG I 1 ETG

OPPRYDDING I GANG 1 ETG

RØRANLEGG 2 ETG OG LOFT

FLYTTING AV SIKRINGSSKAP

LEVERING AV LAMPER

NYTT ELANLEGG I 2ETG OG LOFT

MONTERING AV STIKKONTAKTER OG LYS I SPISESTUE

MONTERING OG OMLEGGING AV STRØM I GANG

OPPLEGG OG MONTERING AV ALARM TIL SPRINKEL ANLEGG.

For tidligere/øvrige el-arbeider i boligen er det ikke fremvist samsvarserklæring.

Disse arbeidene ble utført i regi av tidligere eiere.

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?		Ukjent.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent. Selger opplyser: Alle arbeider utført i nåværende eiers eiertid, er utført av fagpersoner.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det er fremvist samsvarserklæring for el-arbeider utført i 2024. For tidligere el-arbeider, er det ikke fremvist samsvarserklæring.

Tore Hunds vei 51

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 86 Aksje/Andelsnr.: 86

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 18.06.2025

Utskrift: 29.08.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Det ble gjort div. el-arbeider i 2024 da loft ble utbygget.
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?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	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.

Vurdering / Avvik

TG 2

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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 samsvarserklæring/dokumentasjon for el-arbeider utført før ombygging av loftet.

MERK: 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.

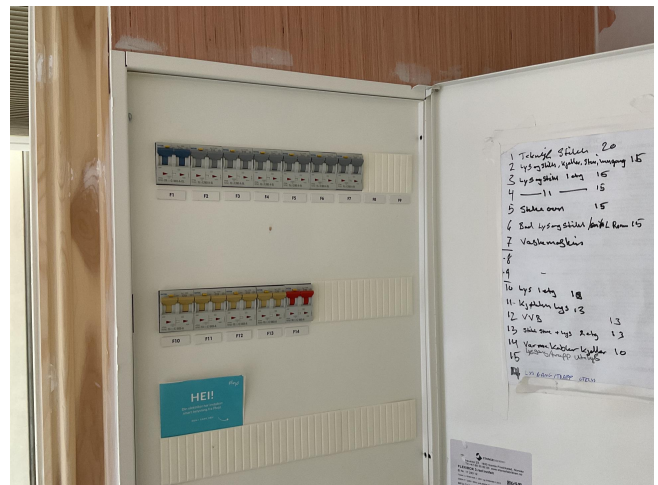
Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.

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

Bilder



Sikringskap på loft.



Sikringskap i 2. etg



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukkingsapparat skal medfølge boligen ved salg.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Det er monter sprinkler-anlegg i hele boligen.
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?		
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Brannskille mellom leilighetene er utført etter byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Det bemerkes at dagens forskrift har strengere krav til bl.a. brannskille. Det er ikke et krav om å oppgradere mot dagens forskriftskrav, men avvik i forhold til dagens krav blir kommentert.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	Det er gitt ferdigattest for dagens bruk.
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ja	Det er utført en omfattende brann dokumentasjon for ombyggingen.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Da det er montert et sprinklet slokkesystem, vurderes dette til TG-0.



Bilder



Sprinklet slokkesystem i hele boligen.



Sentral for sprinkler-system i bod i kjeller.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Da det er gitt utført omfattende branndokumentasjon for boligen, samt utstedt ferdigattest for utbyggingen, blir dette lagt til grunn for vurderingen.

Det blir derfor ikke gjort ytterligere undersøkelser vedr. brannsikkerhet og rømningsveier.

Forhold vedr. dette er nøye beskrevet i branndokumentasjon for boligen.

Kommentarer: Det bemerkes at vinduer i kjeller er helt marginalt for små for å tilfredsstille krav til et rømningsvindu.

Trapp til kjeller er brattere en anbefalt for en internt trapp.

Tore Hunds vei 51

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 86 Aksje/Andelsnr.: 86

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 18.06.2025

Utskrift: 29.08.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Signatur

Signatur

OSLO - 29.08.2025

Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN