

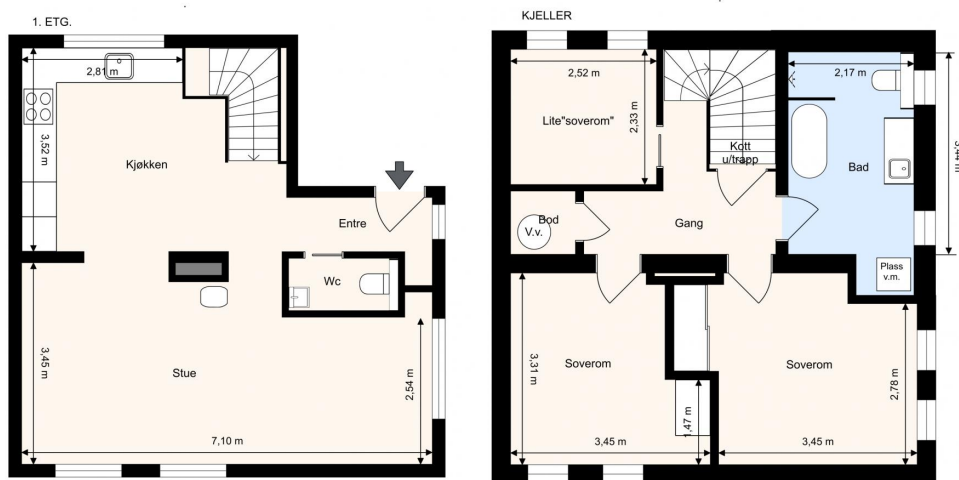
Tilstandsrapport - NS 3600

Ansgar Sørli's vei 32

0576 Oslo

Gnr: 128 Bnr: 48 Lnr: 109 Aksje/Andelsnr: 109

Rune Kristiansen Takst AS
Ansgar Sørli's vei 32. Oppdrag 25108



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 målereglene.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Bygningssakkyndig

Rune Kristiansen

Rapport kode: 363475

Opprettet: 09.09.2025

Utskrift: 16.09.2025



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 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

Leilighet

TG 0
2 stk

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
25 stk

Terrasser og plattinger på terreng

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Toalett (ikke våtrom) - 1. etg.

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Innvendige overflater

Takoverflater

Veggoverflater

Innerdører

Garderobe

Kjøkken

Innredning

Komfyrvakt

Automatisk vannstopper

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Rørapplegg og stoppekran

Vannrør (stoppekran)

Bad - kjeller

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning



Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varmtvann

Varmtvannsbereder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Varme

El varme

Elektrisk gulvvarme

TG 2
10 stk

Drenering

Overvann

Vinduer og ytterdører

Vinduer

Entredør

Sikkerhet

Toalett (ikke våtrom) - 1. etg.

Sanitærutstyr og innredning

Innvendige overflater

Gulvoverflater

Kjøkken

Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Ventilasjon

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
3 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Toalett (ikke våtrom) - 1. etg.

Ventilasjon

Innvendige trapper

Håndløper/fallsikring

TG IU
1 stk

Bad - kjeller

Kontroll i tiliggende konstruksjoner



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Joakim Klund Kristiansen
Ina Hartløff Helland

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Ina Hartløff Helland

Besiktigelsesdato: 10.09.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 20108

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Ansgar Sørli's vei 32, 0576 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/ Andelsnr
128	48	109	109

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Ina Hartløff Helland

Joakim Klund Kristiansen

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		Selgers 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
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for ombyggingsarbeider i 2018.



Bygninger på eiendommen

Lavblokk

Byggeår

1919

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. 1919.

-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 bygningsdelene.



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etg.	45	45	
Kjeller	50	48	2
Sum:	95	93	2

Romfordeling - BRA

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

Kommentar til arealopplysninger

Det blir kun gitt opplysninger om totalt areal for P-rom og S-rom.
Hvilke rom som er P-rom eller S-rom blir derfor ikke opplyst.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
1. etg.	45	13
Kjeller	50	
Sum:	95	13
Sum BRA:	95	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etg.	BRA-i: Entre, stue, kjøkken og wc. TBA: Markterrasse
Kjeller	BRA-i: Gang, 3 soverom, bad og bod.

Kommentar til arealopplysninger

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

Takhøyde i kjeller er målt til ca. 225 cm.

1. etg. Måles til 44,6 kvm. BRA-i. Dette blir rundet opp til 45 kvm.

Kjeller ble ombygget i 2017, og innredet til dagens bruk. Det er utstedt ferdigattest for byggesaken.

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

Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rom 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 alle formelle krav til et rom for varig opphold som soverom.

Det minste soverommet har marginalt for lite volum for å tilfredsstille krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom.

Interntrepp.

Trappen er marginalt for smal for å tilfredsstille krav til en interntrepp i boenhet.

I tillegg er det ikke montert håndløpere på vegger i trappeløp, eller rekkverk/fallsikring i øvre del av trappen.

Fra byggesøknaden: Nye bruksrom i kjeller får følgende rømningsveier: En via intern trappeforbindelse (Bredden er iht. minimumskravet som er netto 80 cm) opp til 1. etg. og ut til terreng.

Dette stemmer ikke med de faktiske forhold, da nedre del av trappen er målt til 75 cm. (Dette er målt uten evt. håndløpere.)

Dette er et avvik i forhold til teknisk forskrift.

Ansgar Sørli's vei 32

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 109 Aksje/Andelsnr.: 109

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 09.09.2025

Utskrift: 16.09.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Kjeller har to stk. vinduer som er godkjent som rømningsvinduer.

Disse sitter i midler tid høyt oppe på vegg.

Hvis det er over 100 cm. fra gulv og opp til vindu, skal det være tilrettelagt for å lette adkomst.

Det er av sikkerhetshensyn viktig at det ivaretas.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

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

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 kjeller.

Det blir benyttet elektromagnetisk fuktindikator på tilfeldig valgte steder i kjeller.

Det ble da registrert noe forhøyede fuktverdier på tilfeldig valgte steder på grunnmur, og på gulv.

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.

Selv om de registrerte avvik ikke er veldig høye, skal dette skal i følge instruks vurderes til TG-3 i rapporten.

Det er benyttet en løsning med åpne murvegger med pustende maling.

Dette er en god løsning i denne type kjellere, da man vil ha bedre oversikt over forholdene.

Konsekvens: Denne løsningen som er valgt i denne kjelleren fungere normalt sett bra.

Men det kan bli malingsavflassing/saltutslag hvis fuktverdier blir større.

Fukt i grunnmur kan også påvirke inneklime.



Det ble også registrert antydning til noe forhøyede fuktverdier på laminatgulv.

Dette forholdet må holdes under oppsikt.

Normalt er fliser med gulvvarme å anbefales i denne type kjellere.

Konsekvens: Organisk materiale, som et laminatgulv er, kan få fuktskader hvis det utsettes for skadelig fukt.

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/bygg.

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.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

I denne kjelleren er det pussede murvegger, malt med pustende maling.

Hulltaking vi da ikke være aktuelt.

TG 2**Overvann**

Det er etablert en overvannskum, med pumpe, plassert inne i bod. Når grunnvannsnivået økes, vil pumpen startes.

Årsak / Konsekvens:

Vann fra denne pumpen blir ført til sluket som er plassert i dette rommet. Dette er ikke en godkjent løsning, da overvann ikke skal ledes inn i avløpssystemet.

Konsekvens: Rent teknisk er det ingen konsekvens da overvann blir fjernet.

Men dette er som nevnt ikke en godkjent løsning, og om det kan komme pålegg/krav vedr. denne løsningen, er ikke vurdert i denne rapporten. Man må være klar over forholdet.



Bilder



Antydning til forhøyede fuktverdier i kjeller.



Overvannskum med pumpe, plassert i bod.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer

1. etg. Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblete ytterrammer. TG-2.

Kjeller: 2 vinduer fra 2017, med 2-lags isolerglass. TG-1.

Øvrige vinduer i soverom fra 2006 med 2-lags isolerglass. TG-1.

Eldre vinduer i bad, fra 1970-1980 tallet. TG-2.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder de gamle vinduene.

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

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

De gamle kjellervinduene i bad, 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

Eldre og malt entredør.

Årsak / Konsekvens:

TG-2 settes for alder. Døren har noe brukslitasje.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning.

TG 2

Sikkerhet

Entredøren er så langt jeg kan se, ikke brann-klassifisert.

Årsak / Konsekvens:

Det bør monteres en brannklassifisert dør.

Selger opplyser følgende: Vaktmester har vært på befaring mtp inngangsdør til leilighet. Han bekreftet at borettslaget skal stå for bytting av denne mtp brannsikkerhet, men kan ikke svare på når dette vil bli utført.

Konsekvens: Ikke tilfredsstillende branntetting kan være en sikkerhetsrisiko.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Platting, heller, støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen

I hagedelen er det en markterrasse i trekonstruksjon. Denne er på ca. 13 kvm.

Plattingen har kun normal brukslitasje ut i fra alder, og blir da vurdert til TG-1 i rapporten.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Er det tilluftsventiler i yttervegg eller i vinduer for tilluft til etasjen: Ja. Det er etablert ventiler i yttervegg i soverom.



Bad kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble etablert i 2017.
Alle arbeider er utført av fagpersoner.
Det er fremvist dokumentasjon på arbeidene i badet.
TEK 10 er grunnlag for vurderingen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser.

TG 1

Overflater - Himling

Malte flater med innfelte downlights.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, nedsenket dusjsone.
Er det fall på gulvet for øvrig: Det er noe fall på gulvet utenfor dusjsone.
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. 35 mm.

Type sluk: Nytt sluk fra 2017.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Toppmembran.
Membranens alder: 2017.

Veggmembraner: Membranplater og smøremembraner.
Membranens alder: 2017.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Ja.

TG 1

Avløp og vannrør

Rørøpplagg:
Rør i rør øpplagg, ført til fordelerskap.
Fordelerskapet er plassert under trappen.
Det er avrenning fra fordelerskapet og inn i badet.

TG 1

Ventilasjon

Er det permanent avtrekk fra badet: Ja, med elektrisk vifte.
For at det skal være permanent avtrekk, må denne viften gå kontinuerlig.



TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusjnise, separat badekar, vegghengt klosett, servant på benkeplate, baderomsinnredning, og opplegg for vaskemaskin.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: Det er en liten skade på benkeplate ved siden av servant.

TG IU

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

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

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg inn mot naboileiligheten mot bod.

Disse veggene 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.

Toalett (ikke våtrom) 1. etg.

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Separat wc i 1. etg. Dette ble oppusset i 2017.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser.

TG 1

Overflater - Vegger

Malte flater.

TG 1

Overflater - Himling

Malte flater.

TG 3

Ventilasjon

Er det avtrekk fra rommet: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Dette rommet har ikke avtrekksventilasjon.

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

Konsekvens: Manglende avtrekk kan føre til bl.a. luft/lukt problematikk.

Anbefalt tiltak:

For å ivareta krav om avtrekk fra et våtrom, må det gjøres tiltak.

Kommentar til estimert kostnad:

Det er vanskelig å gi et eksakt kostnadsestimat, da endelig løsning ikke er kjent.

Nærmere kontroll anbefales, for å undersøke de ulike mulighetene.

Det settes et kostnadsestimat på kr. 10.000,-. Dette inkluderer nærmere kontroll av forholdet.

**TG 2**

Kostnader til selve utbedringen er ikke tatt med da endelig løsning først kan bestemmes etter nærmere undersøkelse.

Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt klosett, og servant/servantskap.

Det er etablert avrenningsspalte under klosett.

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 det være montert automatisk vann-stopper.

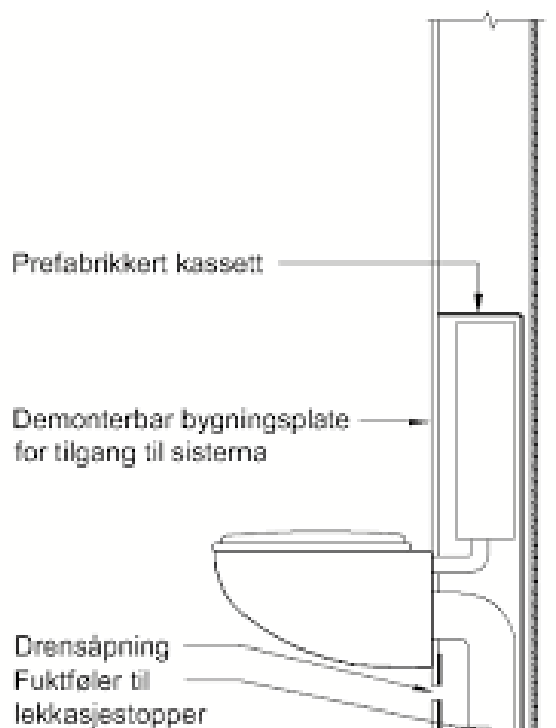
Selger er usikker på om det er montert automatisk vannstopper inne i innkassingen. Dette forholdet utløser TG-2.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje fra klosettsisternen er det da ikke sikkert at vannet blir avstengt.

Vannlekkasjer kan da føre til bygningskade.

Anbefalt tiltak:

Nærmere kontroll anbefales. Hvis det ikke er montert automatisk vannstopper ved klosettet, anbefales det at dette ettermonteres.

Bilder

Preakseptert løsning for montering av innbygget sisterner i rom uten sluk.



Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater

1. etg: Malte overflater.

Kjeller: Malte flater.

TG 1

Veggoverflater

1. etg: Malte overflater. Malt panel.

Kjeller: Malte flater.

TG 2

Gulvoverflater

1. etg: En stavs parkett. Fliser i entre.

Kjeller: Laminatgulv.

Gulv i kjeller ble pigget opp, og støpt på nytt i 2017.

Årsak / Konsekvens:

1. etg. Det er registrert noe svikt/gyng i gulv mellom wc og vedovn. I tillegg er det stedvis noe knirk registrert i gulv.

Kjeller: Det er noe glipper mellom fotlister og murvegger.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.

Man kan kjenne svikt/gyng i gulv når man går på gulvet.

TG 1

Innerdører

1. etg: Svart fyllingsdør som skyvedør til wc.

Kjeller: Hvitmalte fyllingsdører.

TG 1

Garderobe

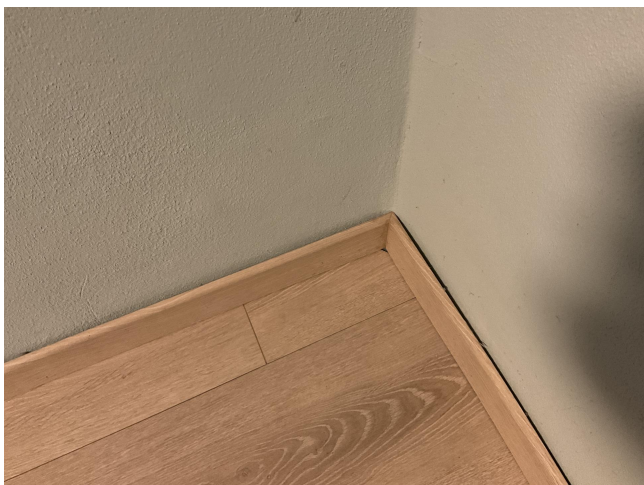
1. etg: Garderobeløsning i entre.

Kjeller: Garderobeskap med skyvedører i hovedsoverom.

Garderobeskap i soverom 2.



Bilder



Det er noe glipper mellom vegg og lister i kjeller.



Svikt /gyng registrert i gulv i 1. etg.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

Avløp og vannrør

Vannrør:

TG 2

Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Kullfilterventilator.

Årsak / Konsekvens:

I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2, sammen med naturlig oppdriftsventilasjon.

Konsekvens: Det er ingen praktisk konsekvens av dette avviket. I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

TG 1

Innredning

Kjøkken: Fra Drømmekjøkkenet/Ballingsløv

Alder: Fra 2017.

Fronter: Lysegrå og profilerte fronter.

Benkeplate: Eik benkeplate.

Oppvaskkum: Underlimt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn. Dampovn. Kokeapp. Kjøøl/frys.

Kullfilterventilator.

TG 1

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

TG 1

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vann-stopper: Ja.



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.

1. etg:

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

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

De fleste vil ikke merke skjevhetene, og de vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.

Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG 1

Gulv på grunn

Kjeller: Støpt gulv.

I følge byggesakspapirer er kjellergulv pigget opp, senket og støpt på nytt i 2017.

Ingen vesentlige skjevheter registrert.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 0

Innvendige trapper

Innwendig vangetrapp i eik. Denne ble montert i 2023.

Selve trappen har ingen avvik, og blir da vurdert til TG-0.

TG 3

Håndløper/fallsikring

Ett sjekkpunkt er om det er montert håndløper på hver side av trapp.

Årsak / Konsekvens:

I denne trappen er det ikke monter håndløpere i trappeløp.

Det er ikke etablert fallsikring ved siden av trapp i 1. etg.

Manglende fallsikring skal i følge instruks vurderes med TG-3.

Konsekvens: Krav til håndløper og fallsikring skal ivareta sikkerhetsforhold. Disse avvikene kan da være en sikkerhetsrisiko.



Selger opplyser at de har håndløperene, og de må da monteres av ny eier hvis de ønsker dette.

Anbefalt tiltak:

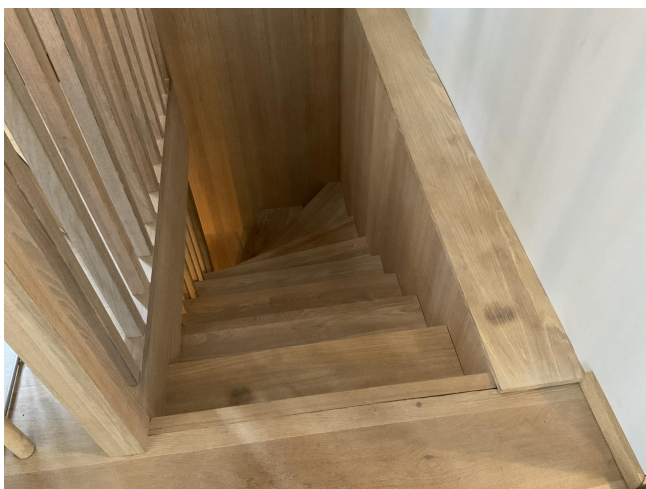
For å ivareta sikkerhetskrav, må forholdene utbedres.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et sjablongmessig kostnadsestimat på kr. 10.000,-

Dette omfatter kun montering av håndløpere på vegger og fallsikring/rekkverk i 1. etg.

Dette estimatet forutsetter at håndløpere/rekkverksløsning finnes.

Bilder

Manglende håndløper og fallsikring.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik**TG 1****Ildsteder**

Vedovn montert i stue.

Skorsteiner inne i huset

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

**Rom for varig opphold**

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Forholdene for disse spørsmålene skal vurderes/beskrives.
Evt. avvik skal ikke utløse en tilstandsgrad.

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei? Nei.
(Det må tilrettelegges for adkomst til vinduene da de sitter høyt oppe på vegg.)

Dagslysflate

Er det påvist avvik i forhold til dagslysflate? Nei.
Da det er gitt ferdigattest for tiltaket, blir dagslys ikke vurdert nærmere.

Takhøyde

Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.
Det er målt ca. 225 cm. i kjeller.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**TG 2****Radon**

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
I følge Radon-kart (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Selger opplyser at det ble lagt ned Radonsperre i gulvet i 2017.
Dette er bekreftet i byggesaksdokumentene.
I tillegg ble det etablert bedre utlufting fra kjeller med tilluftsventiler i yttervegger.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder manglende målinger av radonverdier etter at tiltakene er utført.
I følge gjeldende instruks, skal dette utløse en TG-2.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Anbefalt tiltak:

Det bør utføres nye radonmålinger. Dette må gjøres i vinterhalvåret, etter visse retningslinjer.

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg Røropplegg og stoppekran**

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

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

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Rør-opplegg: Fra 2017.

Rør i rør opplegg. Ført til ett fordelerskap plassert i bod under trapp.
Er det avrenningsmulighet fra fordelerskapet, og til rom med sluk? Ja. det er
avrenning inn i badet. Utløp plasser på vegg bak badekar.

Hvor er stoppekran montert: I fordelerskap.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen:

1. etg: Spalteventiler i vinduer.

Kjeller: Veggventiler i soverom.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja. Ventil til luftepipe.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja, med elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.
De er generelt noe begrenset ventilasjon i disse byggene.

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.

Avtrekk fra badet i kjeller er med elektrisk vifte i yttervegg.

Det er viktig at denne ventilen er i kontinuerlig drift, for å ivareta
luftsirkulasjon/avtrekk.

Det er viktig at avtrekksventil i luftepipe i 1. etg. er åpen, for å ivareta
luftsirkulasjon/avtrekk fra boligen/etasjen.

**Avtrekk fra wc:**

Det er ikke avtrekk wc. Dette forholdet er beskrevet under punkt for toalett.

Bilder

Bryter for avtrekksventil i bads i kjeller må alltid stå på.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varmtvann

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 1****Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder:

Plassering: I bod i kjeller.

Alder: Fra 2017

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

Bereder er plassert i bod med sluk i gulv.

Kontroller el-tilkobling: Berederen har fast el tilkobling.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg Varme

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 1****El varme**

1. etg: Enkelte elektriske panelovner.

TG 1**Elektrisk gulvvarme**

1. etg: Elektrisk gulvvarme fra 2017 i entre og wc.

Kjeller: Elektrisk gulvvarme i oppholdsrom, gang og bad, fra 2017.



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, i 2. etg.

Hovedsikringer: Automatsikringer,

Sikringer: Jordfeilautomater.

10 amp: 1 kurs.

15 amp: 9 kurser.

20 amp: 1 kurs.

El-anlegg: Selger opplyser at så langt de kjenner til er i hovedsak alt el anlegg fornyet i 2017. De har samsvarserklæring for arbeidene.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2017	Selger opplyser at så langt de kjenner til er i hovedsak alt el anlegg fornyet i 2017.
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	Selger opplyser at de har samsvarserklæringer for el arbeidene.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2017	
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	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.		Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

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.

Det blir derfor ikke satt tilstandsgrad for el anlegget.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det alltid 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 (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr 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.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	Det er gitt ferdigattest for ombyggingsarbeidene, og det er i byggesøknaden beskrevet at etasjeskiller tilfredsstiller brannkrav. Dette blir lagt til grunn for denne rapporten.

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		Dette vil falle inn under selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 ?		Dette vil falle inn under borettslagets/selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Hvis det ikke blir avdekket avvik i forhold til spørsmål stilt i NS3600, skal dette vurderes til TG-0 i rapporten.

Signatur

Signatur

OSLO - 16.09.2025

Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN