

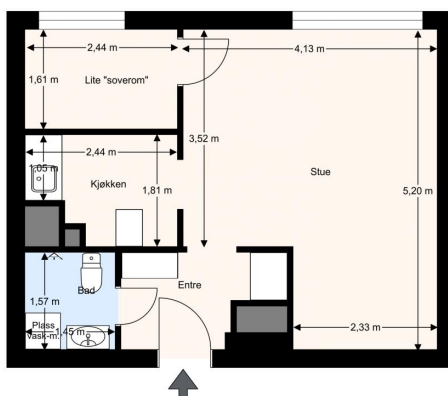
# Tilstandsrapport - NS 3600

## Sars' gate 12

### 0562 Oslo

Gnr: 229 Bnr: 114 Snr: 4

Rune Kristiansen Takst AS  
Sars Gate 12. Seksjon nr: 4. Oppdrag nr: 2025213



Rune Kristiansen Takst AS  
Tlf. 909 23 760  
Autorisert takstmann/tønnremester, medlem NITØ

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

**Takstingeniør**  
Rune Kristiansen

**Rapport kode: 560557**

**Opprettet: 09.12.2025**

**Utskrift: 16.12.2025**



### 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 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.

Takstingeniøren 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.

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 funksjons prøving 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.

Vurdering mot byggeår :

Takstingeniøren 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 takstingeniøren 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.

## RAPPORTENS GYLDIGHET:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.



Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Leilighet

TG 0  
0 stk

TG 1  
14 stk

#### Vinduer og ytterdører

Vinduer  
Entredør

#### Bad

Overflater - Gulv  
Overflater - Vegger  
Overflater - Himling  
Avløp og vannrør  
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

#### Innvendige overflater

Takoverflater  
Veggoverflater  
Gulvoverflater  
Garderobe

#### Kjøkken

Innredning  
Rør-opplegg

#### Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / stoppekran

Vannrør (stoppekran)

TG 2  
7 stk

#### Bad

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

#### Innvendige overflater

Innerdører

#### Kjøkken

Avtrekk

#### Radon

Radon

#### Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

## Sars' gate 12

0562 Oslo

Gnr.: 229 Bnr.: 114 Snr.: 4

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 09.12.2025

Utskrift: 16.12.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@rune kristiansentakst.no

Telefon: 90923760



### Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / oppvarming

Vannbåren varme

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / ventilasjon

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**TG 3**  
0 stk

**TG IU**  
1 stk

### Bad

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Christine Røsand Dalseng

Rekvirert dato:

### Besiktigelse

Til stede: Christine Røsand Dalseng

Besiktigelsesdato: 10.12.2025

### Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag: 2025213

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Adresse: Sars' gate 12, 0562 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr Bnr

229

114

Snr

4

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Christine Røsand Dalseng

Borettslaget / sameiets navn: Sameiet Sarsgt. 12



## 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                                                               |
| Byggeår          |      | I følge EDR.                                                                                                            |

## Tomteopplysninger

### Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.



## Bygninger på eiendommen

### Boligblokk

#### Byggeår

1939

### Kommentar til bygning

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

-Blokkbebyggelse oppført i 1939.

-Grunnmur: Støpt betong.

-Yttervegger: Yttervegger i støpt betong/murverk, utvendig forblendet med spekket tegl.

-Yttertak: Flatt tak tekket med papp/folie.

-Etasjeskillere: Støpte betongdekker.

-Sameiet utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

-Alle badene i sameiet ble rehabilitert i 2006.

-For nærmere opplysninger om utført og planlagt vedlikehold, se årsberetningen, eller sameiets hjemmeside hvis de har.

-Kjøper bør settes seg inne i sameiets 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 <sup>2</sup> ) | P-rom (m <sup>2</sup> ) | S-rom (m <sup>2</sup> ) |
|--------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
|        | 34                    | 34                      |                         |

#### Romfordeling - BRA

| Etasje | P-Rom | S-Rom |
|--------|-------|-------|
|        |       |       |

### Kommentar til arealopplysninger

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



## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Leilighet

#### Arealskjema

| Etasje   | BRA-i | BRA-e |
|----------|-------|-------|
| 2. etg.  | 34    |       |
| Kjeller  |       | 4     |
| Sum:     | 34    | 4     |
| Sum BRA: | 38    |       |

#### Romfordeling

| Etasje  | Romtype                                             |
|---------|-----------------------------------------------------|
| 2. etg. | BRA-i: Bad, entre, stue, kjøkken og lite "soverom". |
| Kjeller | BRA-e: Kjellerbod                                   |

### Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stue på ca. 271 cm.

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.

I denne leiligheten er opprinnelig kjøkken avdelt med et lite "soverom".

Dette rommet tilfredsstiller ikke volum-krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom.

Rom for varig opphold skal ha tilstrekkelig dagslys.

Kjøkken er et rom som er definert som et rom for varig opphold.

Det bemerkes da at kjøkken med dagens løsning ikke har vindu eller dagslys, og tilfredsstiller derfor ikke dagslyskrav.



# Bygningsbeskrivelse

## Leilighet

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

**TG 1****Vinduer**

Vinduer fra 2012 med 2-lags isolerglass.

**TG 1****Entredør**

Brann- og lydklassifisert entredør. EI 30, 39 dB klassifisert dør. Fra 2012.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller innunder TG-1: Det er antydning til noe gyng i dørterskel.

### Bad

NS 3600 - Pkt. 1

#### Beskrivelse

Badet ble totalrehabilitert i regi av sameiet i 2006 med bl.a. nytt sluk og membraner, elektrisk gulvvarme, fliser og sanitærutstyr m.m.

I dette badet ble det i 2020 lagt nye gulvfliser og gulvvarme.

#### Vurdering / Avvik

**TG 1****Overflater - Gulv**

Fliser fra 2006. Det ble lagt nye gulvfliser i 2020.

Elektrisk gulvvarme: Det ble lagt ny gulvvarme i 2020.

**TG 1****Overflater - Vegger**

Fliser fra 2006.

**TG 1****Overflater - Himling**

Malte flater.

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

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

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

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

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

I dette badet er det målt ca. 30 mm.

-----  
Type sluk: Plastsluk.

Er det synlig membranmansjett:

Er det klemring på sluket: Ja.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

-----  
Gulvmembran: Sveiset banemembran.

Membranens alder: 2006.

-----  
Veggmembraner: Smøremembraner.

Membranens alder: 2006.

**Årsak / Konsekvens:**

Gulv sveiset membran: Vurdering basert på alder.

Sveiset banemembran har en forventet brukstid på ca. 30-40 år. Sveiset banemembran som er over 20 år, vil bli vurdert til TG-2.

Gulvmembranen er nå ca. 19 år gammel, og blir da vurdert til TG-1.

-----  
Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Membranen er nå ca. 19 år gammel.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer. Man må være klar over membranens alder.

**TG 1****Avløp og vannrør**

Rør-opplegg: Åpne forkrommede. Ført til samlestock, plassert i tak i badet.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Vurderingen gjøres visuelt og ut i fra alder.

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

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

Dusj, gulvstående klosett, servant, baderomsinnredning, speilskap, og plass for vaskemaskin.

**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 naboileilighet og mot kjøkken.

I tillegg er veggene i murkonstruksjon.

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

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.

**Innvendige overflater****Vurdering / Avvik****TG 1****Takoverflater**

Malte flater.

Nymalt tak i stue.

**TG 1****Veggoverflater**

Malte flater.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. Veggene blir da vurdert til TG-1.

**TG 1****Gulvoverflater**

Vinylbelegg i entre.

Parkett i øvrige rom.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1. Gulvene har normal brukslitasje ut i fra alder.

**TG 2****Innerdører**

Hvite/glatte dører.

**Årsak / Konsekvens:**

Innerdør til bad er fra byggeåret, og har brukslitasje på dører/karmer/hengsler/låskasser.

Døren fungerer med dagens bruk, men vurderes til TG-2.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning.

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

**TG 1****Garderobe**

IKEA garderobeskap i entre. Originalt skap i entre med hvor front er byttet.



## Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

## Vurdering / Avvik

## TG 1

**Innredning**

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.  
Fronter: Hvite/glatte fronter.  
Benkeplate: Eik benkeplate.  
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.  
Opplegg for oppvaskmaskin, smal type.  
Kullfilterventilator.

Kjøkkeninnredningen ble montert av tidligere eier i ca. 2006.

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, selv om det er snart 20 år.

**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.

**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.

## TG 1

**Rør-opplegg**

Rør-opplegg med åpne og forkrommede rør.  
Disse er ført i gjennom vegg til bad med rør i rør opplegg.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.  
Vurderingen gjøres visuelt og ut i fra alder.  
Det er ikke opplyst om lekkasjer, og rør-opplegg blir da vurdert til TG-1.

## TG 2

**Avtrekk**

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.  
Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

**Årsak / Konsekvens:**

I følge NS3600, skal bruk av kullfilterventilator alltid bemerkes med TG-2.  
Konsekvens: I blokker av denne type er det ikke mulig/lovlig med andre løsninger en kullfilterventilator.

**Rom for varig opphold / branntekniske forhold**

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 rømningsmulighet for boenheten? Nei.

**Dagslysflate**

Er det avvik ned dagslys/lysinnslipp i rom for varig opphold? Ja.  
Det er ikke dagslys i kjøkken.

**Takhøyde**

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

**Sikkerhet**

RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:

Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja.

BRANNSLUKKING:

Er det brannslukkingsutstyr i boligen? Ja.

BRANNCELLEINDELING:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei.

**Radon**

NS 3600 - Pkt. 14

**Beskrivelse**

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m<sup>3</sup>. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m<sup>3</sup>

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

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.  
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.  
Dette skal gjøres i boliger som ligger til og med 2. etg. over bakkeplan.  
Det anbefales alltid at målinger utføres.

**Årsak / Konsekvens:**

Så langt jeg kjenner til, er det ikke utført radonmålinger i denne boligen.

I følge Radon-kart (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>), 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 / stoppekran**

NS 3600 - Pkt. 12

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

Hvor er stoppekran montert: Oppe bak luke i tak i bad.  
Alder blir lagt til grunn for vurderingen: TG-1.

Stoppekran: Det bemerkes at etter dagens krav, skal en stoppekran være lett tilgjengelig.

Stoppekraner plassert i tak, er ikke vurdert å være lett tilgjengelig.

Det er ikke krav om å oppgradere mot dagens regelverk, men forholdet blir kommentert.

Det er ikke krav om om å oppgradere dette forholdet, og det skal ikke settes tilstandsgrad for dette.

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg / avløpsrør**

NS 3600 - Pkt. 12

**Beskrivelse**

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.  
Disse ble byttet i 2006.

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg / ventilasjon**

NS 3600 - Pkt. 12

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

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Veggventil i yttervegg i stue for tilluft til leiligheten.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

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

**Årsak / Konsekvens:**

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Det er ikke lufteventil i yttervegg i lite "soverom". Disse ser ut til å være tettet/blendet i yttervegg.



Konsekvens: Manglende tilluft kan påvirke inneklima/luftutskifting.  
Lufting må gjøres via vindu.

## Tekniske anlegg, VVS-anlegg / oppvarming

NS 3600 - Pkt. 12

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Varmtvannsbereder

Felles varmtvann i sameiet. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

#### Vannbåren varme

Eldre radiator i stuen tilkoblet felles varmeanlegg.  
Regulator er byttet.

#### Årsak / Konsekvens:

TG-2 settes for anlegget og radiatorene/regulatorenes alder.  
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens da det ikke er registrert eller opplyst om lekkasjer.



## 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 trappeoppgang.  
Hovedsikringer: 40 amp. automatsikring.  
Sikringer: Automatsikringer.  
Kurser:  
10 amp: 1 stk.  
16 amp: 2 stk.

El-anlegg: Dels skjult, dels åpent el-anlegg i leiligheten.  
Ingen arbeider er utført i leiligheten i selgers eiertid.  
forhold om hva som er gjort av el-arbeider tidligere, er ikke kjent.

## 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.                                                                                                          |
| 3  | Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?                   | Ja   | Det er gjort el-arbeider i regi av tidligere eier. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for disse arbeidene. |
| 4  | Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?                            |      | Ukjent.                                                                                                          |
| 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  |                                                                                                                  |



| NR | Sjekkpunkt                                                                                                                                                                                                                         | Svar | Kommentar |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|
| 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  |                                                                                                                                             |
| 12 | Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten. | Ja   | Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg. |

## Vurdering / Avvik

TG 2

## Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

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

Avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte 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.

## Sars' gate 12

0562 Oslo

Gnr.: 229 Bnr.: 114 Snr.: 4

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 09.12.2025

Utskrift: 16.12.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

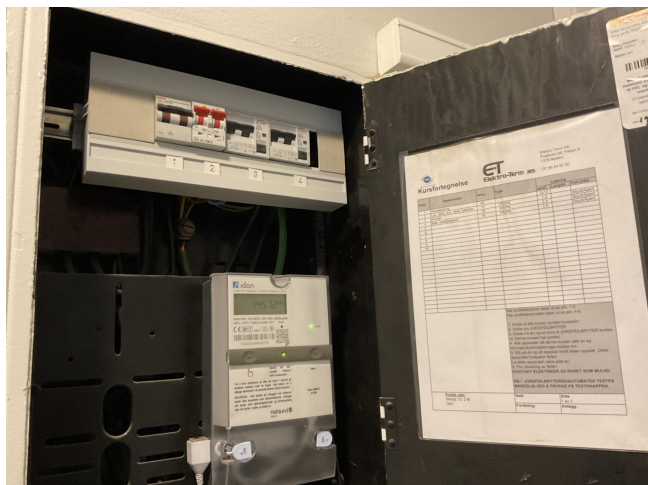
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



### Bilder



Sikringskap.

## Signatur

### Signatur

OSLO - 16.12.2025

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN