

Tilstandsrapport - NS 3600

Aud Schønemanns vei 13 0576 Oslo

Gnr: 128 Bnr: 48 Lnr: 234 Aksje/Andelsnr: 234

Rune Kristiansen Takst AS
Aud Schønemanns vei 13. Andel 234. Oppdrag 2025213



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

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

Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: 850220
Opprettet: 01.12.2025
Utskrift: 15.12.2025



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 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.

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.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
0 stk

TG 1
13 stk

Bad - kjeller

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Innvendige overflater

Takoverflater.

Veggoverflater.

Gulvoverflater.

Garderobe

Kjøkken

Innredning

Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Toalett (ikke våtrom)

Sanitærutstyr og innredning

TG 2
20 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer

Terrassedør

Inngangsdører.



Bad - kjeller

Overflater - Vegger

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Innerdører:

Kjøkken

Automatisk vannstopper

Komfyrvakt

Røropplegg

Innvendige trapper

Håndløper

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

Utekran

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - stoppekran

Stoppekran

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - ventilasjon

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Elektrisk anlegg

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

TG 3
5 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Terrasser og plattinger på terreng

Uteplass

Bad - kjeller

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Konklusjon

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Aud Schønemanns vei 13

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 234 Aksje/Andelsnr.: 234

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 01.12.2025

Utskrift: 15.12.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



TG IU
1 stk

Bad - kjeller

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Ulrikke Ohrvik

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Ulrikke Ohrvik

Besiktigelsesdato: 04.11.2025

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag: 2025213

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Aud Schønemanns vei 13, 0576 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/ Andelsnr
128	48	234	234

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Frida Ohrviks bo
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 er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.



Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1918	1995	Kjeller ble innredet.

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.

-Det blir allikevel gjort vurderinger om særlig nærliggende konstruksjoner, f.eks. grunnmur/drenering.



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)
	89	80	9

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	TBA
1. etg.	43	17
Kjeller	46	
Sum:	89	17
Sum BRA:	89	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etg.	BRA-i: Entre, wc, kjøkken og stue. En innvendig bod. TBA: Uteplass.
Kjeller	BRA-i: Trapperom, 3 soverom, og bad. En innvendig bod.

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stue i 1. etg. er målt til ca. 244 cm.

Takhøyde i soverom i kjeller er målt til ca. 224 cm.

Innredningen av kjeller så langt jeg kjenner til, ikke byggemeldt eller godkjent av Plan- og Bygningsetaten.

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

Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være tatt med som f.eks. et soverom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold som soverom, kontor m.m.

Så selv om det står soverom i rapporten, betyr dette ikke at det er et godkjente soverom.

Vinduer i kjeller er marginalt for små for å tilfredsstille kra til et rømningsvindu.

Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m.

Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.

Summen av høyde og bredde på dette vette vinduet er ca. 137 cm. og er da marginalt for lite.

De fleste vil nok i praksis komme ut av disse vinduene, men forholdet skal vurderes i henhold til forskriftskrav.

I tillegg bemerkes det at vinduene er plassert høyt oppe på vegg. Hvis rømningsvinduer er plassert mer en 100 cm. over gulv, skal det gjøres tiltak for å lette tilgang/adkomst til vinduet.

Med dagens løsning er det derfor ikke godkjente rømningsveier fra kjeller.

Aud Schønemanns vei 13

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 234 Aksje/Andelsnr.: 234

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 01.12.2025

Utskrift: 15.12.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Det bemerkes også at det ikke er tilfredsstillende lysforhold for dagslys, i soverom.

Hvor mye dagslys som det må være i et soverom, må beregnes i hvert tilfelle. En slik utregning blir ikke gjort i denne rapporten.

Hvilke krav som vil bli stilt ved en byggesøknad, er ikke vurdert i denne rapporten.



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.

Utvendige trapper

Utvendige trapper til hagedelen i støpt utførelse.

Det skal bemerkes at rekkverk/fallsikring på utvendig trapp ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Dagens krav til rekkverk/fallsikring er strengere enn da disse trappene ble bygget.

Dette forholdet skal kun bemerkes, og avviket skal ikke utløse en tilstandsgrad, da det ikke er krav om å oppgradere dette til dagens forskriftskrav. Dette er kun ment som en info til kjøper, og det settes ikke tilstandsgrad for dette forholdet.



Bilder



Utvendig trapp med rekkverk.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Drenering/fuktsikring er i hovedsak fra byggeåret. Den er nå over 100 år.

Det er synlig grunnmursplast på deler av grunnmur.

Hva som her er gjort, er umulig å fastslå, men disse dreneringsarbeidene vil ha begrenset effekt, da det ikke kan gjøres gode tiltak på en enkel bolig i en boligrekke.

Årsak / Konsekvens:

Avvik: Dreneringen er nå over 100 år, og ut i fra alder har den nå utlevd sin levetid.

Drenering/fuktsikring under terreng er ikke visuelt synlig.

Det ble gjort fuktsøk med elektromagnetisk fuktindikator på tilgjengelige steder direkte på grunnmur.

I bod var grunnmur tilgjengelig.

Det var her registrert fukt i nedre del av grunnmur. Dette vil være naturlig i bygg fra denne tiden.



Hvis det innvendig registreres fukt i grunnmur, tyder dette på at drenering/fuktsikring ikke er fungerende. Dette skal i følge gjeldende instruks, vurderes med TG-3.

Konsekvens: Forhøyede fuktverdier grunnet manglende utvendig fuktsikring, kan medføre sopp/råteskader, og få skadelig innvirkning på inneklimate.

Kontroll i tilleggende konstruksjoner:

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

Dette for å kontrollere om det er skadelige fuktverdier i bindingsverk/organiske materialer.

Det ble gjort hulltaking i yttervegg i 2 soverom. Det ble her registrert fuktverdier i grenseland mellom normale og usikre verdier.

Det bemerkes at dette var resultatet på det aktuelle stedet. Hvordan forholdene kan være andre steder i utforede vegger er derfor ikke mulig å utale seg om.

Da det ble registrert forhøyede fuktverdier i grunnmur i bod, må man forvente at det er tilsvarende verdier i kjeller for øvrig.

I bad er innvendig vegger på yttervegg, utforet og det er satt opp veggfliser.

Hvordan forholdene er inne i denne veggen, er ikke mulig å kontrollere uten større inngrep i konstruksjonen. Som ikke blir utført i denne rapporten.

Det bemerkes også at det ble registrert trekk/kald luft inne i yttervegg. Årsak til dette er ikke kjent.

MERK: Det skal alltid bemerkes at utforede kjellervegger er å anse som en risiko-konstruksjon, hvis det ikke er gjort utvendige fuktsikringstiltak.

I kjellere i denne type boliger, er det anbefalt å ha fliser/gulvvarme på gulv, og åpne murvegger med pustende maling.

Dette vil ikke stoppe fukttilgang, men man vil da ha bedre oversikt over tilstanden i ytterveggene.

Utforede vegger og organisk materiale i gulv/vegg er ikke en anbefalt løsning.

Kommentar til estimert kostnad:

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.

Det settes derfor ingen estimert kostnad på utbedring av utvendig fuktsikring. 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.

For innvendige og utforede vegger/gulv, bør det gjøres nærmere undersøkelser for å fastslå om det er skjulte skader.

Det settes et kostnadsoverslag på kr. 25-50.000,-



Kostnader til utbedring er ikke tatt med, da hva som må gjøres først kan fastslås etter nærmere undersøkelser.

Bilder



Synlig grunnmursplast på hagesiden.

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

1. etg: Vinduer fra ca. 1994 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.
Kjeller. Vinduer fra 1994 med 2-lags isolerglass. De minste vinduene i det ene soverommet, er sannsynlig noe eldre enn det.

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.

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

Terrassedør

Terrassedør fra 1995 med 2-lags isolerglass.

Årsak / Konsekvens:

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

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

Konsekvens: Terrassedører har begrenset levetid.

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

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

Det er montert et metallbeslag under døren.
Dette beslaget er montert uten fall ut fra døren.

Konsekvens: Ved bl.a. slagregn, vil vann ikke bli ledet ut fra dørbeslag.
Det kan da oppstå lekkasjer som kan forårsake bygningsskade.

TG 2

Inngangsdører.

Malt fyllingsdør som entredør. Døren er brannklassifisert.

Årsak / Konsekvens:

Dørene har normal brukslitasje, og vurderes til TG-2.

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

Konsekvens: Utskifting av dører er ikke noe som må gjøres. Hva som evt. 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.



Bilder



Utvendig beslag uten fall ut fra døren. Fare for skader.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 3

Uteplass

Boligen har en uteplass/markterrasse i treverk.
Terrassen er på ca. 17 kvm.

Årsak / Konsekvens:

Markterrassen har gjennomgående bruks/værslittasje.

I et begrenset område er det registrert råteskade i tregulvet.
Dette avviket utløser TG-3.

Konsekvens: Forholdet må utbedres da råteskade vil utvikle seg videre.

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimat settes til 25-50.000,- Endelig kostnad er avhengig av omfanget av hva som må eller velges utført. Om det kan gjøres lokal utbedring, eller om alt må skiftes ut, må vurderes nærmere.
For å få en eksakt kostnad, må det innhentes tilbud fra utførende.



Bilder



Skade på markterrasse.

**Bad kjeller**

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

I annonse fra 2007, er det bilder av badet som det fremstår i dag. Det er ikke kjent når badet ble oppusset.

Varmtvannsbereder er de 1999, så det er sannsynlig at badet også er fra samme tid.

I rapporten er det lagt til grunn at badet er fra 1999.

Nærmere om badets oppbygning er derfor ikke kjent, og det blir da utført en visuell vurdering.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Fliser.

Ingen vesentlige avvik registrert og fliser vurderes da til TG-1. Selv om de er over 25 år gamle.

TG 2**Overflater - Vegger**

Fliser.

Ingen vesentlige avvik registrert og fliser vurderes da til TG-1. Selv om de er over 25 år gamle.

Er vindu/dør plassert i våtsone: Ja. Dusj er plassert rett ved siden av døren.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder plassering av dusj. Denne er plassert rett ved døren.

Dette forholdet skal bemerkes med TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Det er montert en dusjvegg i glass som beskytter døren.

Ved normalt bruk vil dette forholdet ikke være et problem, men dusjing må gjøres med forsiktighet.

Vannsøl direkte på døren kan forårsake bygningsskade.

TG 1**Overflater - Himling**

Malt panel med innfelte downlights.

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

Selger opplyser at det er montert nye downlights i badet.

**TG 3****Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Er det fall mot sluk i dusj: Kun antydning til litt fall.

Er det fall på gulvet for øvrig: Gulvet for øvrig er i hovedsak flatt, eller med antydning til noe fall.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Usikkert. Gulv i område mellom servantskap og mot dør er uten fall.

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. 10 mm.

Type sluk: Plastsluk.

Er det synlig membranmansjett: Ja.

Er det klemring på sluket: Ja.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Om det er et sluk under badekar er ukjent.

Gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket.

Membranens alder: Antatt fra 1999.

Veggmembraner: Sannsynlig er det benyttet en smøremembran. Dette var vanlig i 1999. Men dette er ikke verifisert.

Membranens alder: Antatt fra 1999.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Avvik 1: Fall til sluk: Fallforhold tilfredsstiller ikke krav i teknisk forskrift.

Det er kun antydning til litt fall i område ved sluk.

Konsekvens: Vann vil renne ut over gulvet ved dusjing.

Gulvet utenfor dusjsonen er i hovedsak flatt, eller antydning til noe fall mot sluket.

Mellom servantskap og dør er gulvet flatt, uten fall mot sluk.

Konsekvens: Ved en akutt lekkasje, er det usikker om lekkasjevann fra servant m.m. vil renne til sluk, eller om det vil renne ut av døren.

Det kan da oppstå bygningsskade.

Dette forholdet blir vurdert med TG-3.

Avvik 2:

Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.

Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.

I dette badet er det målt ca. 1 cm.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje i rommet, eller hvis sluket tettes, kan vann renne ut i gangen, og forårsake bygningsskade.

Avvik 3:



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.

Dette badet er nå ca. 26 år gammelt.

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

Vegger: Vurdering basert på alder.

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

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

Dette badet er nå ca. 26 år gammelt.

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.

Avvik 4:

Under servant er det et avløpsrør som er dels inne i veggen, dels ute i badet.

Konsekvens: Med denne løsningen vil det ikke være mulig å få membrantetting i dette området tilfredsstillende og tett.

Området under servanten er vurdert som en våtsone.

TG 2

Avløp og vannrør

Rør-opplegg: Rør i rør opplegg.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Vurderingen gjøres visuelt og ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:

Rør-opplegg: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for rør-opplegg er normalt ca. 50 år.

Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, vil rør-opplegg blir vurdert til TG-2.

Det er flere rør i rør som er tilkoblet inne i innkassing ved vaskemaskin.

Om dette er alle tilkoblingene, eller om det er noen andre steder, var ikke mulig å konstatere.

Konsekvens: Det er ikke registrert lekkasjer, men man må være klar over rør-oppleggets alder.

Nærmere kontroll av rør-opplegg anbefales for å få oversikt over hvor alle rørene er ført.

(Ved en modernisering av badet vil det være naturlig å legge opp nytt røropplegg.

TG 2

Ventilasjon

Avtrekk i tak med mekanisk ventilasjon. Dette blir vurdert til TG-1.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder manglende luftespalte i dør.

Det skal her være en spalte for å sørge for luftsirkulasjon/ventilasjon i etasjen.



Konsekvens: Manglende luftespalte i døren vil påvirke etasjens luftkvalitet/ventilasjon.

TG 2**Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innfliset badekar, separat dusj ved siden av badekar, veggmontert klosett med utenpåliggende sisterner, og servant/servantskap. Opplegg for vaskemaskin.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder manglende inspeksjonsmulighet under badekar. Det er en lufterist, men denne er limt fast.

Konsekvens: Det vil ikke være mulig å ha kontroll over hvordan forhold er under badekaret.

TG IU**Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

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

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

TG 3**Konklusjon****Årsak / Konsekvens:**

Ut i fra overstående merknader og fare for skader, er det anbefalt å oppgradere/modernisere badet.

Badet er nå over 25 år gammelt.

Oppbygningen av badet er ikke i henhold til byggeforskrifter.

Det er registrert avvik som kan forårsake bygningsskade.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. kr. 400.000,- Dette er i dette området et nytt bad normalt vil koste.

Dette er avhengig av materialvalg og løsninger m.m. og for å få et eksakt prisestimat må det innhentes pristilbud fra utførende firma.



Bilder



Flatt gulv uten fall mot sluk, mellom servantskap og dør.



Sluk.



Rørgjennomføring i overgang gulv/vegg.
Ufagmessig løsning.

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.

1. etg: Malt panel.

Kjeller: Malt panel.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. Takoverflater vurderes derfor til TG-1.

1. etg. Innfelte downlights i tak i kjøkken.

Kjeller: Innfelte downlights i ett soverom og i bad.

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

TG 1

Veggoverflater.

Malt panel.

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



TG 1

Gulvoverflater.

1. etg: Slipte Furugulv. Ok.
Kjeller: Parkett.

Ingen vesentlig avvik ut over normal brukslitasje registrert. Gulvene blir da i hovedsak vurdert til TG-1.
Dette selv om gulvene i 1. etg. er fra byggeåret.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Antydning til noe gyng i gulv i gang.

TG 2

Innerdører:

1. etg: Malte fyllingsdører.
Kjeller: Malte fyllingsdører.

Dører til hovedsoverom, bad og boder er brannklassifiserte dører.

Årsak / Konsekvens:

Dør til hovedsoverom og bad glir igjen, og vil ikke stå i åpen stilling.
Dør til wc subber mot karm ved åpning/lukking.

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

TG 1

Garderobe

1. etg:
Kjeller: Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.
Garderobeskap i ett soverom.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon

Er det etablert avtrekksventilasjon fra wc: Ja.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder manglende luftespalte i dør til wc.
Denne skal sørge for luftsirkulasjon.

Konsekvens: Manglende luftespalte vil påvirke boligens ventilasjon/luftutskifting.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående klosett, og servant.

**Kjøkken**

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik**TG 1****Innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2014.
Fronter: Malte/glatte fronter. «Glassfronter» på overskap.
Benkeplate: Eik benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn.

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.

TG 1**Ventilasjon**

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Det er montert en mekanisk ventilator.

TG 2**Automatisk vannstopper**

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Ett sjekkpunkt i rapporten er å kontrollere om det er montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.
En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje.
I dette kjøkkenet er dette ikke montert.
Forholdet skal bemerkes i rapporten med TG-2.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje i vanninstallasjoner/rør-opplegg i kjøkken, vil vannet ikke bli avstengt.
Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

TG 2**Komfyrvakt**

Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Er det montert komfyrvakt: Nei.
Dette kjøkkenet ble montert før dette var et krav.
Men på generelt grunnlag anbefales det alltid at dette monteres av sikkerhetsgrunner.

Forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet, som nevnt forskriften § 2-21, skal undersøkes opp mot kravene i dagens byggetekniske forskrift (TEK17). Det betyr ikke at TEK17 har tilbakevirkende kraft.
Dette forholdet blir da bemerket med TG-2.

TG 2**Rør-opplegg**

Rør-opplegg: Rør i rør opplegg.

Er det montert automatisk vannstopper: Nei.

Årsak / Konsekvens:

Alder og utførelse på rør-opplegg er ukjent.



Vann-rør er ført inn mot wc, men det er ikke kjent hvor disse er tilkoblet.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

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

Etasjeskiller i trebjekelag.

1. etg: I stue/kjøkken ble det målt en total skjevhet på ca. 1-1,5 cm. TG-1.

TG 1**Gulv på grunn**

Støpt gulv i kjeller. Det ble registrert skjevheter på under 1,5 cm. i hovedsoverom og soverom under trapp. TG-1.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik**TG 1****Innvendige trapper**

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon, og i malt utførelse.

Trapper isolert sett har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

TG 2**Håndløper****Årsak / Konsekvens:**

Avvik:

Det er montert håndløpere kun på en side av trappen.

Dette er et avvik i sikkerhetskrav til en internttrapp, hvor det skal være håndløper på begge sider av trappen.

Konsekvens: For å tilfredsstille sikkerhetskrav, må håndløper på hver side av trappen monteres.

Manglende håndløper kan være en sikkerhetsrisiko.



Bilder



Manglende håndløper på vegg.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn montert i stuen.

TG 3

Skorsteiner inne i huset

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14. Det ble da satt inn stålrør i pipen.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder feieluke. Denne er dekket med treluke. Det er da for lite avstand til brennbart materiale.

Pipe i kjeller er kledd inn med panel. På gamle piper som er rehabilitert med innvendig stålrør, skal to sider av pipen være synlig. Når pipen er kledd inn med panel, vil den ikke være synlig for inspeksjon.

Konsekvens: For lite avstand til brennbart materiale kan være en sikkerhets/brannrisiko.

Evnt. glør når feieluke åpnes kan også falle ned mellom pipe og vegg. Når pipesider ikke er åpne/synlige, vil det ikke være mulig å se sprekkdannelser i pipen.



Anbefalt tiltak:

Nærmere kontroll anbefales.

Kommentar til estimert kostnad:

Ut i fra gjeldende regelverk for tilstandsvurdering, skal det bemerkes at trepanelen rundt pipen må fjernes. Det settes et kostnadsestimat for dette på ca. 25-50.000,-

Andre kostnader til utbedring av omsluttende konstruksjoner som gulv/tak m.m., eller omlegging av el-ledninger er ikke tatt med her.

Hva endelig kostnad vil bli er avhengig av omfanget av hva som må gjøres.

Bilder



Vedovn montert i stuen.



Feieluke i kjeller. Pipe/feieluke innkledd med treverk.

**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 rømningsmulighet for boenheten? Ja.

Vinduer i kjeller er marginalt for små for å tilfredsstillende kra til et rømningsvindu.

Vindu som skal regnes som rømningsvei, skal i åpen stilling ha en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m.

Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.

Summen av høyde og bredde på disse vinduene er ca. 137 cm. og er da marginalt for små.

Dagslysflate

Er det avvik ned dagslys/lysinnslipp i rom for varig opphold? Ja.

vinduer i rom som blir benyttet som soverom i kjeller, har ikke tilfredsstillende dagslys.

Takhøyde

Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.

Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

Brannsikkerhet

RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:

Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja.

BRANNSLUKKING:

Er det brannslukkingsutstyr i boligen? Ja.

BRANNCELLEINNDELING:

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? 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 dette mot dagens forskriftskrav, men avvik blir kommentert.

PRESISERING:

Branncelleinndeling, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet, som nevnt forskriften § 2-21, skal undersøkes opp mot kravene i dagens byggetekniske forskrift (TEK17). Det betyr ikke at TEK17 har tilbakevirkende kraft.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på dette området. Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

**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.

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

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Innvendige avløpsrør i kjellergulv ble byttet i da kjeller ble innredet i 1995.
Disse rørene ligger skjult under støpte gulv, og er ikke visuelt synlig.
Tilstandsgraden blir da satt ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:

Disse rørene er nå ca. 30 år gamle, og over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen akutt konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer.
Men man må være klar over rørenes alder.

TG 2**Utekran**

Det er montert en utekran på hagesiden.

Årsak / Konsekvens:

Forventet brukstid på denne type rør-opplegg, er normalt ca. 50 år.
Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir bygningsdelen vurdert til TG-2.
Denne kranen er av eldre dato. Antatt fra 199 da kjeller ble utbygget.

Denne utekranen må avstenges om vinter for å hindre at vannet fryser.
Stengemulighet for denne kranen ble ikke lokalisert.



Konsekvens: Ut i fra alder kan det oppstå lekkasjer i eldre rør-opplegg/kraner.

Det bør vurderes å byttes til en utekran som er frostfri.

Avstengnings mulighet bør lokaliseres/etableres.

Bilder



Eldre utekran.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg stoppekran

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Stoppekran

Hovedstoppekran for vanntilførsel til boligen, er plassert i innkassing ved vaskemaskin i bad i kjeller.

Årsak / Konsekvens:

Forventet brukstid på denne type rør-opplegg, er normalt ca. 50 år. Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir bygningsdelen vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen akutt konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer.



Men man må være klar over bygningsdelens alder.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Det er montert et Villavent ventilasjonssystem med mekanisk avtrekk.

Tilluft til boligen: Spalteventiler i vinduer i for tilluft til boligen.

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

Årsak / Konsekvens:

Ventilasjonsanlegget er så langt jeg kjenner til fra 1995, og er nå ca. 30 år gammelt.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Det settes derfor TG-2 for anlegget.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens, da det ikke er opplyst om feil på systemet.

Men man må være klar over systemets alder.

Nærmere kontroll av ventilasjonsanlegget anbefales. En slik kontroll krever spesialkompetanse.



Bilder



Tekniske anlegg, VVS-anlegg varmtvannsbereder

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fra 1999.

Den er på 115 liter.

Plassering: I bad i kjeller.

Bereder er plassert i rom med sluk.

El-tilkobling er med stikkontakt.

Årsak / Konsekvens:

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.

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

Beredere som er over 20 år, blir vurdert til TG-2.

Denne berederen er nå ca. 26 år gammel, og vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Beredere har begrenset levetid. Man må være klar over dens alder, og den har nå oppnådd en alder hvor utskifting er anbefalt.

Kontroller el-tilkobling: Berederen er tilkobling via stikkontakt.

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.



Når berederen blir byttet, må dette påregnes utført.

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 bod i 1. etg.

Dette er tidligere oppgradert med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Når dette er gjort, er ikke kjent.

Det er ikke gitt opplysninger om når el-anlegget er fra, eller om det er gjort oppgraderinger.

Finnes samsvarserklæring: For arbeider som er gjort etter 1999, skal det være samsvarserklæringer.

El-anleggets alder er usikkert.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer.

Da selger ikke har inngående kjennskap til boligen, blir spørsmål til selger ikke utfyllt.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

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



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.)		
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?		

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
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: Opplysninger/dokumentasjon på el-anlegget er ikke fremvist.

ANBEFALING: 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.

Aud Schønemanns vei 13

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 234 Aksje/Andelsnr.: 234

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 01.12.2025

Utskrift: 15.12.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Bilder



Sikringskap.

Signatur

Signatur

OSLO - 15.12.2025

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN



Bilder



Vinduer i kjeller er plassert høyt oppe på vegg.