

Tilstandsrapport - NS 3600

Liljeveien 1 C

0586 Oslo

Gnr: 83 Bnr: 455

Rune Kristiansen Takst AS
Liljeveien 1 C. Oppdrag nr: 2025217



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: 106011
Opprettet: 17.12.2025
Utskrift: 08.01.2026



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

Bygning 1

TG 0 3 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer

Terrassedør

Bad - / under-etg.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1 23 stk

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Inngangsdør

Terrasser og plattinger på terreng

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

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Skorsteiner over tak

Innvendige overflater

Takoverflater

Veggoverflater

Kjøkken - / 1. etg.

Innredning

Automatisk vannstopper

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Kjøkken - / utleie-del

Innredning

Automatisk vannstopper

Komfyrvakt

Rør-opplegg

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / varmepumper

Varmepumper



Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / varmtvann

Varmtvannsbereder

Bad - / under-etg.

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Toalett (ikke våtrom) - / 2. etg.

Overflater - Vegger

Sanitærutstyr og innredning

Toalett (ikke våtrom) - / under-etg.

Overflater - Vegger

Sanitærutstyr og innredning

TG 2 23 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Forstøtningsmurer

Vinduer og ytterdører

Bi-ingang under-etg.

Terrasser og plattinger på terreng

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Innvendige overflater

Gulvflater

Innerdører

Kjøkken - / 1. etg.

Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Sikkerhet

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / ventilasjon

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Kjøkken - / utleie-del

Avtrekk

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - / rør-opplegg/stoppekran

Vannrør (stoppekran)

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



Bad - / under-etg.

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - / 2. etg.

Overflater - Gulv

Ventilasjon

Toalett (ikke våtrom) - / under-etg.

Overflater - Gulv

Ventilasjon

TG 3 4 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Utvendige trapper

Yttervegg

Ytterkledning på inngangsparti

Bad - / 2. etg.

Konklusjon

TG IU 1 stk

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Elin Grust Bennett
Christopher Hall Bennett

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Elin Grust Bennett

Besiktigelsesdato:

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 2025217



Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Liljeveien 1 C, 0586 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr	Bnr
83	455

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Christopher Hall Bennett Elin Grust Bennett
-------------------	--

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 Eiendomsverdi AS		Opplysninger vedr. boligen er oppgitt av selger. Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Byggeår		I følge EDR.

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Byggeår
1974



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Rekkehus

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
2. etg.	64	
1. etg.	64	40
Under-etg.	73	
Sum:	201	40
Sum BRA:	201	

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etg.	BRA-i: Gang, stue, 3 soverom, bad, wc og en bod.
1. etg.	BRA-i: Trapperom, stue/spisestue og kjøkken. TBA: Uteplass
Under-etg.	BRA-i: Entre, gang, wc og bod. Utleiedel med stue/kjøkken, bod under trapp, lagringsplass og to "soverom".

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stue på ca. 245 cm.

Takhøyde i stue/kjøkken under-etg. på ca. 234 cm.

Uteplass fra 1. etg: Denne er målt til ca. 40 kvm. Dette arealet er medregnet drivhuset.

Det er montert et drivhus på uteplassen.

Dette er et tilleggsbygg, og er ikke omfattet av denne rapporten.

Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette bygget.

I kjeller er det innredet med en utleiedel.

Denne består av stue/kjøkken, bad, lagringsplass og 2 "soverom".

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten. Det tas ved arealmåling/beskrivelse 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 beskrevet som f.eks. et soverom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold som soverom, kontor m.m.

Soverommene i under-etg. har ikke dagslys/vindu, og tilfredsstiller da ikke krav til rom for varig opphold.

Det er montert en ny inngangsdør til under-etg.

Liljeveien 1 C

0586 Oslo

Gnr.: 83 Bnr.: 455

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 17.12.2025

Utskrift: 08.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Dette vil være en fasadeforandring som er et søknadspliktig tiltak.
Det er ikke sendt inn søknad for dette.

Garasjeplass i felles-garasje.



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 3

Terrengforhold

Det skal gjøres vurdering av fall på terreng.

Årsak / Konsekvens:

Fra NS 3600: TG-3: Det er motfall (fall inn mot bygningen). Maksimale forhold for vann inn mot muren.

På uteplass ved inngangssiden er det lagt belegningsstein. Det er her registrert at det er fall på denne plassen, inn mot bygget. Dette forholdet skal i følge instruks vurderes med TG-3.

Konsekvens: Fall inn mot bygget vil øke fuktpåkjenningen. Fukt kan da trekke inn i betongkonstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres fall på terreng, som leder vann bort fra bygget.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på kr. 25.000,- til 50.000,- for disse arbeidene.

Eksakt prisestimat er vanskelig å si da omfanget av hva som må gjøres må vurderes nærmere. Det kan være skulde følge-arbeider som må gjøres.

Valg av løsning/standard vil også være avgjørende.

TG 3

Utvendige trapper

Trapp til utleiedel:
Trapp oppført i trekonstruksjon.

Trapp fra uteplass i murkonstruksjon, belagt med skiferheller.

Årsak / Konsekvens:

Trapp til utleiedel:
Det er målt ca. 58 cm. fra terreng og opp til øverste del av trapp. Det vil da være krav om å ha rekkverk/fallsikring.

Konsekvens: For å ivareta sikkerhetskrav, må man montere rekkverk/fallsikring.
Manglende fallsikring kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, hvis man faller ned.

Trapp fra uteplass:
Trappen er fra byggeåret, og har brukslitasje/antydning til noe sprekkdannelse.
Ett opptrinn er målt til å være 31 cm. høyt.
Dette gjør trappen tung/vanskelig å gå i.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat for å montere rekkverk på ca. 10.000,-.



TG 2

Forstøttningsmurer

Oppmurte forstøttningsmurer på inngangsside.

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert noe oppsprekking på forstøttningsmur ved inngang.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk betydning.

Forholdet vil sannsynlig utvikle seg over tid.

Bilder



Trapp til utleiedel mangler fallsikring/rekkverk.



Trapp fra uteplass. 31 cm. opptrinn.



Riss/sprekk i forstøttningsmur.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Det er ikke opplyst om grunnforhold.

Grunnmur

Grunnmur oppført i støpt betong.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Drenering og fuktsikring

Bak boligen ligger felles garasjeanlegg, så det er ikke grunnmur som ligger direkte mot grunnen.

Drenering er derfor ikke vurdert.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

Konstruksjon

Yttervegger over grunnmur, oppført i bindingsverk.
Delevegger mellom leilighetene i støpt betong.

TG 1

Kledning

Yttervegger er kledd med trepanel.
Panelen er i hovedsak byttet i senere år.
Ingen vesentlige avvik/skader er registrert.

TG 3

Ytterkledning på inngangsparti

På inngangsparti er det stående trekledning.

Årsak / Konsekvens:

Denne panelen er fra byggeåret og har brukslitasje og det er noe råteskader i nedre del.

Hvis det registreres råte i kledningen, blir dette vurdert med TG-3.

Konsekvens: Panelen bør vurderes byttes, da det er registrert råteskader.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på kr 15.000,- kr 30.000,- for utskifting av denne panelen.



Bilder



Utvendig råteskade på panel på inngangsparti.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 0

Vinduer

Vinduer fra 2024, med 3-lags isolerglass.

Fra NS 3600: Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

TG 0

Terrassedør

Terrassedør i 1. etg: Heve/skyvedør med 3-lags isolerglass fra 2024.

Fra NS3600: Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

TG 2

Bi-ingang under-etg.

Dør til utleiedel med 2-lags isolerglass.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder løsning under døren.

Det er her ikke montert et metallbeslag, men det er satt på en utvendig list.

Konsekvens: Ved slagregn er det ikke sikkert at denne løsningen vil holde tett over tid.



Det blir vurdert som en ufagmessig løsning, og vurderes til TG-2.

TG 1**Inngangsdør**

Det er montert en nyere hovedinngangsdør.
Dør i malt utførelse.

Bilder

Manglende beslag under inngangsdør til utleiedel.

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**

Utgang fra stuen til uteplass med heller, på ca. 40 kvm. inkl. drivhuset.
Denne ble oppgradert i 2022.
Under heldene ligger et lag med komprimert sand over grus/pukk.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: enkelte heller "vipper" litt.

TG 2

I byggesakspapirene er det beskrevet at skille over garasjene mot hagedelene, er oppført i støpt betong, det er lagt en membran før det ble asfaltert.

Årsak / Konsekvens:

Selger opplyser: Det var vedlikehold av membran mot garasjen i 2022, men ikke helt inn til husveggen, kun ca 1 meter inn på eiendommen.



Vet ikke om det har vært vedlikehold helt inn til bygget, men tror ikke det.
Har ikke hørt at det er ytterligere planer for vedlikehold.

Vurderingen gjøres ut i fra alder. Den opprinnelige tekkingen er nå ca. 50 år. Den vurderes i forhold til alder til TG-2.

Konsekvens: For gamle membraner/tettesjikt kan det oppstå lekkasjer. Disse vil i dette tilfellet da kun ramme garasjene. Vedlikeholdsansvar blir ikke vurdert i rapporten, men utbedringer må sees i sammenheng med de andre boligene i rekken..

Drivhus

Det er montert et drivhus på uteplassen.
Dette er et tilleggsbygg, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Bygget blir da ikke vurdert eller beskrevet nærmere.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Flat takkonstruksjon, tekket med papp eller folie.
Taket er en kompakt-konstruksjon.

I byggesakspapirene er det beskrevet en oppbygning med trebjelkelag med 15 cm. mineralull. Det er også opplyst at konstruksjonen er en luftet konstruksjon.

Det er ikke opplyst eller registrert feil/avvik, og takkonstruksjonen blir da vurdert til TG-1.

**Yttertak**

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**TG IU****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Flat takkonstruksjon tekkt med papp/folie.

Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler blir taket normalt kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Dette taket er flatt, og er derfor ikke tilgjengelig eller mulighet for å besiktige.

Taket på inngangsparti var visuelt synlig fra vinduer i 2. etg.

Det er registrert at det er lagt papp på taket.

Det er ved forrige salg, opplyst at taket ble lagt om i 2012. Ut i fra disse opplysningene skal taket da være ca. 13 år gammelt.

Forventet brukstid for denne type tekking er i følge Sintef, fra 15-30 år.

Disse opplysningene er i midler tid ikke verifisert, så om dette stemmer er da ikke kjent.

Taktekkingen blir da vurdert til TGIU.

Det er ikke opplyst om kjente lekkasjer fra taket.

Det anbefales å utføre en nærmere kontroll av taktekkingen.

TG 1**Skorsteiner over tak**

Skorstein over tak er kun visuelt vurdert fra bakkenivå.

Skorsteinen er beslått med metallplater.

Grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler blir pipen normalt kun besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Vurdering blir da gjort ut i fra alder.

Bilder

Papptekking over inngangsparti. Visuelt der det ut som at denne kan være fra 2012.



Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Fra tak på inngangsparti, er det takrenne og nedløp i stål.

Fra hovedtak er det et innvendig taknedløp.

Årsak / Konsekvens:

Takrenne og nedløp har "glidd" fra hverandre.

Innvendig taknedløp:

Disse er så langt jeg kjenner til fra byggeåret, og er nå 55 år.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. De vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: For gamle rør kan det oppstå lekkasjer.

Bilder



Nedløp har "glidd" i fra takrenne.

**Bad / 2. etg.**

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet er i hovedsak fra byggeåret.

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Fliser fra 1974.

Overflater - Vegger

Malte flater.

Overflater - Himling

Malte flater

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk: Ja.

I dette badet er sluket plassert i nærheten av døren. Det er ikke sluk i dusjsone under badekar.

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: Støpjernsluk.

Er det klemring på sluket: Ja.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Ukjent type.

Membranens alder: Fra byggeår, 1974.

Veggmembraner: Malings-løsning med våtromsmaling.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner:

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg mot bad fra skap i soverom.

Det var på befaringsdagen ingen unormale fuktverdier registrert.

Avløp og vannrør

Rørøpplagg: Eldre og skjult rør-anlegg inne i vegger.

Ventilasjon

Er det avtrekksventil i bad: Ja, i tak.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Badekar, heldekkende servant og baderomsinnredning, høyskap og speilskap.



TG 3

Konklusjon

Badet er i hovedsak fra byggeåret, og er nå ca. 50 år gammelt.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke registrert eller opplyst om vesentlige avvik.

Men badet vurderes ut i fra alder til å ha utlevd sin levetid og fremstår som tidsmessig. Det vurderes etter gjeldende instruks til TG-3.

Konsekvens: For så gamle bad som dette er, kan det plutselig oppstå lekkasjer.

Anbefalt tiltak:

Badet står foran en tidsmessig oppussing/modernisering.

Selger opplyser at det er lagt fra vann-rør og avløps-rør fra badet i under-etg. klargjort for oppgradering av badet i 2. etg.

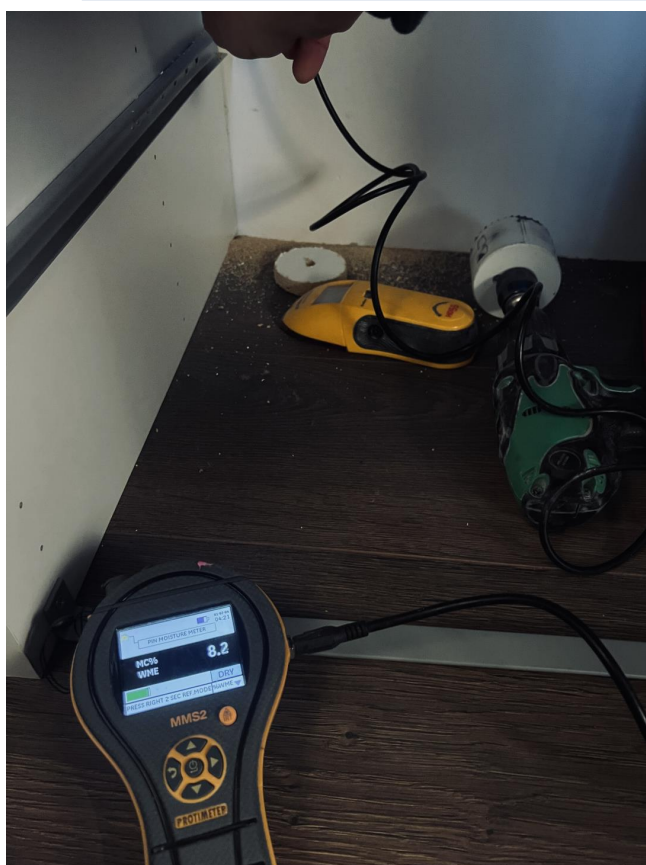
Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. kr. 400.000,-

Dette er hva et bad normalt vil koste i dag. Men eksakt pris vil være avhengig av standard og løsninger.

For å få et eksakt pristilbud, må man innhente dette fra utførende firma.

Bilder



Fuktmåling i bad i 2. etg.



Bad / under-etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble oppusset og modernisert i 2022.
Alle arbeider ble da utført av fagpersoner.
Det er fremvist en dokumentasjon med en kort beskrivelse av arbeidene.
Denne blir lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser fra 2022.

TG 2

Overflater - Vegger

Fliser fra 2022. I hovedsak blir disse vurdert til TG-1.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder felt med manglende fliser ved beredere.

Konsekvens: Forholdet vurderes til i hovedsak å ha kosmetisk betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malte flater med innfelte downlights.

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 enn dette, skal dette bemerkes i rapporten.

I dette badet er det målt ca. 30 mm.

Type sluk: Plastsluk. Samt hjelpesluk i dusj.

Er det synlig membranmansjett: Ja.

Er det klemring på sluket: Ja.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: sveis.

Membranens alder: Fra 2022.

Veggmembraner: Membranplater.

Membranens alder: Fra 2022.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Ja.

Årsak / Konsekvens:

Avvik 1: I et område i dusjsonen er det litt lite fall. Det er derfor noe treg avrenning til sluk etter dusjing.

Dette avviket skal i følge gjeldende instruks, vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det vil bli stående noe vann på gulv etter dusjing. Dette vil øke luftfuktigheten i rommet.



Avvik 2: Mellom slukene er det ikke mulig å etablere fall, og gulvet er her i hovedsak flatt.

Konsekvens: Vann som kommer her etter dusjing, vil da ikke renne til sluk, og det kan bli stående noe vann på gulvet i dette området..

TG 1

Avløp og vannrør

Rør-opplegg. Det er lagt opp med rør i rør opplegg. Dette er ført til fordelerskap plassert i bod.

TG 2

Ventilasjon

Er det avtrekksventil i badet: Ja. Med fuktstyrt vifte.

Er det luftespalte i dør til badet: Ja.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder luftespalte i dør til bad.

Det er en spalte, men denne er noe mindre en anbefalt.

Konsekvens: Denne spalten under døren skal sørge for luftsirkulasjon i etasjen. Hvis den er for liten, vil det påvirke luftutskiftingen/luftsirkulasjonen.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusjnise med dusjdører i glass, veggmontert klosett, servant/servantskap, og opplegg for vaskemaskin.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder klosettsisterner:

Det er montert innbygget klosett-sisterner for klosett.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

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

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble gjort fuktsøk fra åpning i vegg inne i boden, inn mot dusjsonen.

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

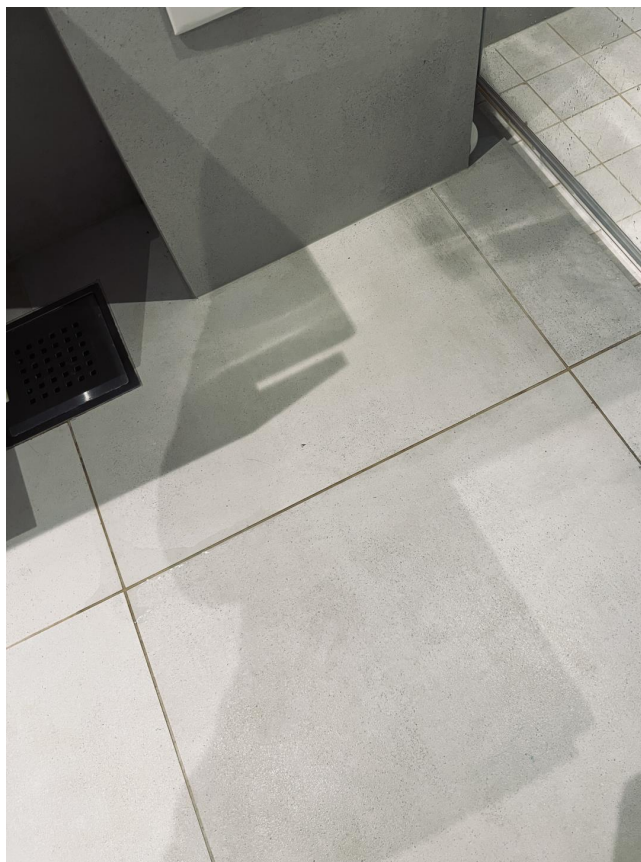
Dette forholdet skal vurderes med en TG-0.



Bilder



Hovedsluk.



Flatt gulv i område mellom dusj og hovedsluk.

Liljeveien 1 C

0586 Oslo

Gnr.: 83 Bnr.: 455

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 17.12.2025

Utskrift: 08.01.2026

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

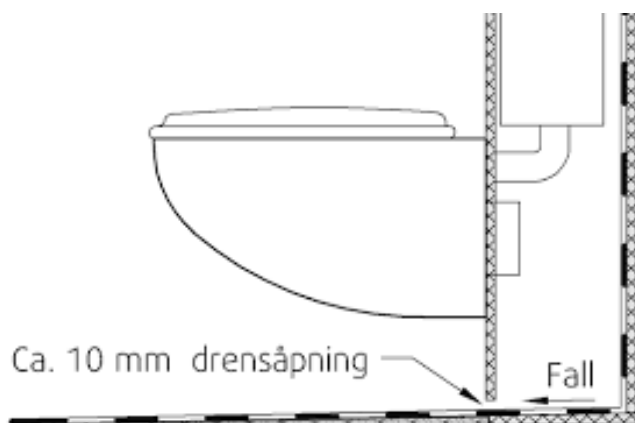
Telefon: 90923760



Lite fall i del av nedsenket dusjsone.



Fuktmåling inn mot bad.



Vanlig løsning med innbygget klosettsisterne.

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

2. etg: Malte flater og malte takplater.
1. etg: Malte flater.
Under-etg: Malte flater.

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

TG 1**Veggoverflater**

2. etg: Malte flater.
1. etg: Malte flater.
Under-etg: Malte flater, malt betong.

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

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1. Ujevn sparkling av betongvegger i stue/kjøkken i under-etg.

TG 2**Gulvflater**

2. etg: Laminatgulv.
1. etg: Eldre parkett i stue. Vinylbelegg i kjøkken.
Under-etg: Laminatgulv. Vinylbelegg i entre.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder parkett i stue i 1. etg. Det er i stue enkelte steder registrert merker etter en tidligere fuktskade. Typisk fra pottplanter e.l.

Det er enkelte steder noe knirk.

I stue/kjøkken i under-etg. er det stedvis noe gyng/svikt i gulv.

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

TG 2**Innerdører**

2. etg: Hvite/glatte dører fra byggeåret.
1. etg: Originale skyvedører.
Under-etg: Hvite glatte dører for 2022. Skyvedører til soverom.

Årsak / Konsekvens:

2. etg: Dørene har kun normal brukslitasje ut i fra alder.

1. etg: Skyvedøren er litt "løs" når den er helt åpen, og kan svinges sideveis. skyvedør.

Konsekvens: Forholdene er i hovedsak av kosmetisk betydning.



Bilder



Slitasje/skade i parkett i stue i 1. etg.

Toalett (ikke våtrom) / 2. etg.

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Malt belegg.

Årsak / Konsekvens:

Gulvbelegget er fra byggeåret, 1974.

Det vurderes til TG-2 ut i fra alder og brukslitasje.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk karakter. Hva som evt. skal gjøres av oppgraderinger må vurderes av ny eier.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt glassfiberstrie.

TG 2

Ventilasjon

Det er avtrekksventil i tak.

Det er luftespalte i dør.

Årsak / Konsekvens:

Det er naturlig avtrekk i disse byggene. Dette blir alltid vurdert med TG-2.

Konsekvens: Denne type ventilasjon har ikke samme effekt som dagens løsninger med balansert/mechanisk ventilasjon. Det er ikke krav om å oppgradere dette, men forholdet blir bemerket i rapporten.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående klosett, servant/servantskap.

Det er montert føler til en automatisk vannstopper.



Toalett (ikke våtrom) / under-etg.

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Malt vinylbelegg.

Årsak / Konsekvens:

Gulvbelegget er fra byggeåret, 1974.

Det vurderes til TG-2 ut i fra alder og brukslitasje.

Konsekvens: Avviket er i hovedsak av kosmetisk karakter. Hva som evt. skal gjøres av oppgraderinger må vurderes av ny eier.

TG 1

Overflater - Vegger

Malt panel.

TG 2

Ventilasjon

Det er avtrekksventil i rommet.

Årsak / Konsekvens:

Det er naturlig avtrekk i disse byggene. Dette blir alltid vurdert med TG-2.

Konsekvens: Denne type ventilasjon har ikke samme effekt som dagens løsninger med balansert/mekanisk ventilasjon. Det er ikke krav om å oppgradere dette, men forholdet blir bemerket i rapporten.

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående klosett, og servant.

Det er montert følger til automatisk vannstopper.

Kjøkken / 1. etg.

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med eik fyllingsfronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Opplegg oppvask og vask.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøl/frys.

Ventilator.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.

Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.

Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1. Selv om det er ett eldre kjøkken.

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.



Konsekvens: En kullfilter vil ha dårligere effekt enn et anlegg med mekanisk avtrekk.

Ventilasjonen generelt er beskrevet i eget punkt.

TG 1

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vann-stopper: Ja.

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.

Kjøkken / utleie-del

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.

Alder: Fra 2022.

Fronter: Grå/glatte fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

Opplegg for liten benke-oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp.

Kullfilterventilator.

TG 2

Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Kullfilter.

Årsak / Konsekvens:

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

Konsekvens: En kullfilter vil ha dårligere effekt enn et anlegg med mekanisk avtrekk.

Ventilasjonen generelt er beskrevet i eget punkt.

TG 1

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vann-stopper: Ja, selger opplyser at dette er montert.

TG 1

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

TG 1

Rør-opplegg

Rør i rør opplegg. Dette er ført til fordelerskap plassert i bod under trapp.

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.

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.

Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

Vurdering / Avvik**TG 2****Etasjeskiller****Årsak / Konsekvens:**

2. etg.

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

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

1. etg.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 - 2,8 cm

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

Disse forholdene blir da vurdert til 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.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

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

Innvendige vangetrapper i tre.

Sisalteppe i trappetrinn.

TG 2**Sikkerhet**

Rekkverk/håndløpere.

Årsak / Konsekvens:

Er det montert håndløper på begge sider av trapp i trappeløp: Nei. Det er monter håndløper kun på den ene siden av trappene.

Konsekvens: Manglende håndløper kan være en sikkerhetsrisiko for fallskader.



Rekkverkhøyde: I 2. etg. er det satt opp en vegg/rekkverksløsning mot trapp.

Denne er målt til ca. 77 cm. høy.

Dette er lavere en krav som er på min. 90 cm.

Konsekvens: Avviket med lavt rekkverk kan være en sikkerhetsrisiko.

Bilder



Rekkverksløsning i 2. etg. Den er kun 77 cm. høy.
(Bilde er tatt før teppe ble lagt.)



Håndløper kun på en side av trappen.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Stue: Åpen peis i stuen, samt vedovn.
Disse er fra byggeåret.

Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmannen. Selger opplyser at disse fungere fint.

Årsak / Konsekvens:

TG-2 settes for alder på ildstedene.



Konsekvens: Det anbefales å montere tidsmessige og rentbrennende ildsteder.

Rom for varig opphold / brannteknisk 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. Soverom i under-etg. har ikke dagslys.

Takhøyde

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

Brannteknikse forhold

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? Nei.

Utleiedelen i under-etg. er vurdert som en del av boligen, og ikke en egen boenhet.

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

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.

Årsak / Konsekvens:

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.
Det anbefales at det gjøres Radonmålinger i boligen.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg / ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

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

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen:

2. etg: Det er veggventil i yttervegg i ett soverom.

Selger opplyser at det er tilluft til "soverommene" i utleiedelen.

For øvrig er det ikke tilluftsventiler i boligen.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad i 2. etg: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad i 2. etg: 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.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftekanal/kanal, ut over yttertak.

I disse kjøkkenene er det ikke en slike ventiler/avtrekk. Kjøkkenene har med dagens løsning derfor ikke permanent avtrekk. Dette vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er ikke permanent avtrekk, og dette kan påvirke boligens luftutskifting/ventilasjon.

Rom for varig opphold skal ha ventiler i yttervegger eller i vinduer for tilluft. I denne boligen er det kun tilluft til ett soverom i 2. etg. og til "soverom" i utleiedel.

I de øvrige oppholdsrommene, er det ikke tilluftsventiler. Lufting må gjøres via vinduer.

Manglende tilluft skal bemerkes med TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Manglende tilluftsmulighet vil påvirke boligens innelima.

Bad under-etg: Det er en luftespalte i dør til bad, men denne mindre en anbefalt.



Konsekvens: Ikke tilstrekkelig luftespalte i dør til våtrom, vil påvirke luftutskiftingen i etasjen negativt.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg / rør-opplegg/stoppekran

NS 3600 - Pkt. 12

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

Hvor er hovedstoppekran for boligen plassert: Inne bak luke i kjeller.
Det er montert en stengeventil for automatisk vannstopper med følere monter på ulike steder i boligen.

Rør-opplegg: Det er lagt opp til et rør i rør-opplegg. Det er fordelerskap plassert inn i bod i under-etg.

Det er etablert avrenning fra fordelerskap og inn i badet.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder to plast vann-rør som har koblinger utenfor fordelerskapet.
Konsekvens: Ved en evt. lekkasje vil dette kunne føre til bygningsskade.

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

Avløps-rør plast fra byggeåret.

Årsak / Konsekvens:

Vurdering er basert på alder.

Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.

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

Konsekvens: Det er foreløpig ingen registrert konsekvens da det ikke er opplyst eller registrert lekkasjer. Man må være klar over rørenes alder. På gamle rør kan lekkasjer oppstå.

Når bad i 2. etg. skal moderniseres, vil det være naturlig å skifte ut de eksisterende rørene.



Bilder



Fordelerskap. To koblinger er plassert utenfor fordelerskap.



Stoppekran bak luke i kjeller.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg / varmtvann

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Varmtvannsbereder

Det er monter to stk. varmtvannsberedere inne i bad.

Disse er fra 2022.

EI-tilkobling via faste tilkoblingspunkter.



Bilder



2 stk. beredere plassert i bad.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg / varmepumper

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Varmepumper

Det er monter to stk. varmepumper. En på hver side av bygget.

Type luft til luft.

Selger opplyser: Den på fremsiden av huset ble installert i 2022 og det har vært service på den i 07.06.2024.

Den på baksiden/hagesiden ble installert i 2025.



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 kjøkken.

Selger opplyser: Alt el-anlegg inkl. nytt sikringskap fra 2021.

Dette er fremvist 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?	2021	
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	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2021	
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, brannutløp 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?	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.		

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.

Nærmere beskrivelse/vurdering av el-anlegget blir ikke gjort. Det blir ikke satt tilstandsgrad for el-anlegg.

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.



Bilder



Sikringskap.

Kursfortegnelse

Kurs	Kursbeskrivelse	Vern Vernstype	In (A) / Kar	JFB (mA)	Kabel Ref. Inst. met	Langde (m)	Ant. Ledere og S (mm²)
-QE001	Hovedbryter OV	3f	50OV	N/A	N/A	N/A	N/A
-XF001	Komfyr	2f	25C	30 A2			6 Cu
-XF002	TV-stue, toalett	2f	15C	30 A2			2,5 Cu
-XF003	Hovedsoverom	2f	15C	30 A2			2,5 Cu
-XF004	Gjesterom	2f	15C	30 A2			2,5 Cu
-XF005	Kontor, badrom	2f	15C	30 A2			2,5 Cu
-XF006	Oppvaskmaskin	2f	15C	30 A2			2,5 Cu
-XF007	Stue ved verandader	2f	15C	30 A2			2,5 Cu
-XF008	Utestikk	2f	15C	30			2,5 Cu
-XF009	Entre, kjeller	2f	15C	30 A2			2,5 Cu
-XF010	Stikk stue	2f	15C	30 A2			2,5 Cu
-XF011	VVB	2f	15C	30 A2			2,5 Cu
-XF012	Kjøkken	2f	15C	30			
-XF013	Res	2f	15C	30			
-XF014	Res	2f	15C	30			
-XF015	Res	2f	15C	30			
-XF016	Res	2f	15C	30			
-XF017	Stikk u.vindu spisestue	2f	15C	30 A2			2,5 Cu
-XF018	Varmepumpe	2f	25C	30 A2			6 Cu
-XF019	Underfordeling hybel	3f	32C	N/A	N/A		10 Cu
-QE020	Overspenningsvern	3f	385VAC	N/A	N/A		N/A

Test av jordfeilbryter:
1) Trykk på testknappen
2) Jordfeilbryteren kobler ut
3) Vipp opp igjen hendelen som falt ned
Dersom jordfeilbryteren ikke løser ut må du kontakte en registrert elektroinstallatør.

Overspenningsvern:
Viser indikatoren rødt?
Da har overspenningsvernet løst ut og må skiftes av registrert elektroinstallatør.
Grønn indikator viser at vernet er i orden

Kursoversikt.

Signatur

Signatur

OSLO - 08.01.2026

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN