

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Ansgar Sørlied vei 41

0576 Oslo

Gnr: 128 Bnr: 48 Lnr: 13 Aksje/Andelsnr: 13

Rune Kristiansen Takst AS
Ansgar Sørlied vei 41. Oppdrag 2026025



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tørrmester, 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: 258238

Opprettet: 18.03.2026

Utskrift: 06.04.2026



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 håndverkertjenester
- § 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 avhenger 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
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres



Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600-2018 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 3600-2018.

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-3600-2018) ikke benyttet.

For avvik som omfatter el-anlegg, brannsikkerhet, helse, miljø og sikkerhet, skal det ikke settes tilstandsgrad. Avvik skal bemerkes i rapporten.

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:

Ansgar Sørliens vei 41

0576 Oslo

Gnr.: 128 Bnr.: 48 Lnr.: 13 Aksje/Andelsnr.: 13

Rapportansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 18.03.2026

Utskrift: 06.04.2026

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



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

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



Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
0 stk

TG 1
3 stk

Vinduer og ytterdører

Inngangsdører.

Etasjeskiller og gulv på grunn

Gulv på grunn

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

TG 2
13 stk

Yttervegg

Vinduer og ytterdører

Vinduer

Terrassedør/vindusfelt

Terrasser og plattinger på terreng

Uteplass

Utebod/terrasse

Kjøkken

Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - avløps-rør

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

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

Stoppekran

Rør-opplegg

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - ventilasjon

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - tekniske rom

Teknisk rom i kjeller



TG 3
4 stk

Drenering - - grunnmur - utforede kjellervegger.

Drenering og fuktsikring

Bad - kjeller

Kjøkken

Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Erlend Kyrkjerud Hårtveit
Kjetil Kyrkjerud Hårtveit

Rekvirent dato:

Besiktigelse

Til stede: Rekvirent

Besiktigelsesdato: 19.03.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag: 2026025



Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Ansgar Sørliens vei 41, 0576 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/ Andelsnr
128	48	13	13

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Kjetil Kyrkjerud Hårtveit Erlend Kyrkjerud Hårtveit
Borettslaget / sameiets navn:	LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG
Borettslaget / sameiets nr.:	953 130 750
Forretningsfører:	OBF

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

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



Bygninger på eiendommen

Lavblokk

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1918	1986	Kjeller ble innredet i 1986-1987.

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 er ikke gjort noe vedtak i denne saken, så når eller om dette vil bli utført er ikke kjent.

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 strømper 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 - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e
1. etg.	45	
Kjeller	48	
Utebod		5
Sum:	93	5
Sum BRA:	98	

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etg.	BRA-i: Entre, stue og kjøkken.
Kjeller	BRA-i: Gang, bad, 3 soverom, teknisk rom og bod.
Utebod	BRA-e: Utebod

Kommentar til arealopplysninger

Markterrasse på ca. 9 kvm. med utgang fra stuen.

Kjeller ble utbygget i 1986/87, i følge opplysninger gitt av selger.

Disse arbeidene ble ikke byggemeldt eller godkjent av Plan- og Bygningsetaten, og det er ikke søkt om bruksendring for bruken av rommene.

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 krav 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 jeg må beskrive avvik ut i fra gjeldende regelverk.

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

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.



Det minste soverommet har for lite volum/areal for å tilfredsstille krav til et soverom.

Trapp til kjeller er en vindeltrapp. Denne trappen er for smal og er ikke godkjent som en internttrapp mellom etasjer i en bolig.

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

Det er satt inn en terrassedør fra stuen og til uteplass.

Innsetting av en slik dør er en fasadeforandring som normalt er et søknadspliktig tiltak.

Det er ikke gjort i dette tilfellet.

KORT BESKRIVESLE AV LEILIGHETEN:

Romslig andelsleilighet beliggende over to plan, i 1. etg. og i kjeller.

Uteplass, samt hagedel med utebod.

Innvendig overflater med i hovedsak malt glassfiberstrie på vegger, parkett/laminatgulv, og takplater og tak-ess plater i tak.

I denne leiligheten er innvendige overflater av eldre dato, og oppussing/modernisering må påregnes.

Kjøkkeninnredning med slitasje og skader. Utskifting må påregnes.

Flislagt bad med nøktern standard, og behov for modernisering.

Eldre rør-opplegg og el-anlegg.

Leiligheten er å anse som et oppussingsobjekt, og har et bra potensiale.

For utfyllende opplysninger, se rapportens enkeltpunkter.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Drenering - grunnmur - utforede kjellervegger.

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Drenering/fuktsikring er i hovedsak fra byggeåret. Den er nå over 100 år. Grunnmur i murkonstruksjon. Kjeller ble innredet til dagens bruk i 1986/87.

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 er registrert forhøyede fuktverdier i grunnmur.

Utforede kjellervegger:

Det er i en bygningsbeskrivelse fra 1986, opplyst at yttervegger i kjeller innvendig er oppført med isolert bindingsverk, samt en diffusjonssperre/plastfolie.

Etter dagens anbefalinger skal det ikke benyttes plastfolie i kjellervegger, da dette kan forårsake fuktskader.

Dette skal bemerkes med feil utførelse i rapporten.

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

Kontroll i tilliggende 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 ett soverom . Det ble her registrert forhøyede/skadelige fuktverdier ved stikktakning inn i bindingsverket.

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. Men det må påregnes at det er tilsvarende forhold i de andre utforede kjellerveggene.

Konsekvens: Høye fuktverdier i bindingsverk/organisk materiale kan grobunn for sopp/råteskader.

Tiltak: 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 evt. kan bli gjort, er ikke kjent.

For innvendige og utforede vegger/gulv, bør det gjøres nærmere undersøkelser for å fastslå omfanget og om det er skjulte skader. Det settes et kostnadsoverslag på kr. 25-50.000,- for å gjøre en slik undersøkelse.

Kostnader til utbedring av kjeller er ikke tatt med, da hva som må gjøres først kan fastslås etter nærmere undersøkelser. Hva dette vil koste er også avhengig av omfanget av hva som velges utført, og standard på materialer m.m. Men det må påregnes vesentlige kostnader til dette.

Bilder

Hulltaking med fuktmåling i yttervegg i soverom i kjeller. Skadelig fukt registrert.



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.

Vurdering / Avvik

Konstruksjon

Ut i fra alder er det ikke registrert vesentlige avvik eller skader på yttervegger.
Man må være klar over at disse ytterveggene ikke tilfredsstillt dagens krav til tetthet og isolasjonsevne.

TG 2

Det er boret hull i vegg for å få ut vann til stoppekran.

Årsak / Konsekvens:

Det er gjenstående tettingsarbeider ved dette hullet.

Konsekvens: Åpninger i veggkonstruksjon, kan gi mulighet for vann å trenge inn i konstruksjonen.

Bilder



Gjenstående arbeide med gjennomføring for utvendig vannkran.



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, koblete ytter-rammer.
Kjeller. De store vinduene ble byttet i 1995. Vinduer med 2-lags isolerglass. I tillegg er det mindre vinduer i gang og bad, som er eldre en dette, sannsynlig fra 1970-tallet.

Årsak / Konsekvens:

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

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

Det er registrert noe avflassing på vindusrammer. Det vil være behov for overflatebehandling av rammer/karmer.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.

Man må være klar over at eldre vinduer ikke har samme isolasjonsevne/tetthet 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/vindusfelt

Terrassedør og tilhørende vindusfelt fra 2020 med 2-lags isolerglass.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder terrassedøren.

Den har noe utvendig bruks/værslittasje, og trenger overflatebehandling.

Helle som vannbrett under døren er ikke festet.

Det ser heller ikke ut til å være tilstrekkelig tett under døren/hellen.

Nærmere kontroll/utbedring bør gjøres.

Konsekvens: Ikke tilfredsstillende tetting under terrassedøren, kan føre til vanninntrenging og fuktskader.

TG 1

Inngangsdører.

Entredøren malt dør med gassfelt.

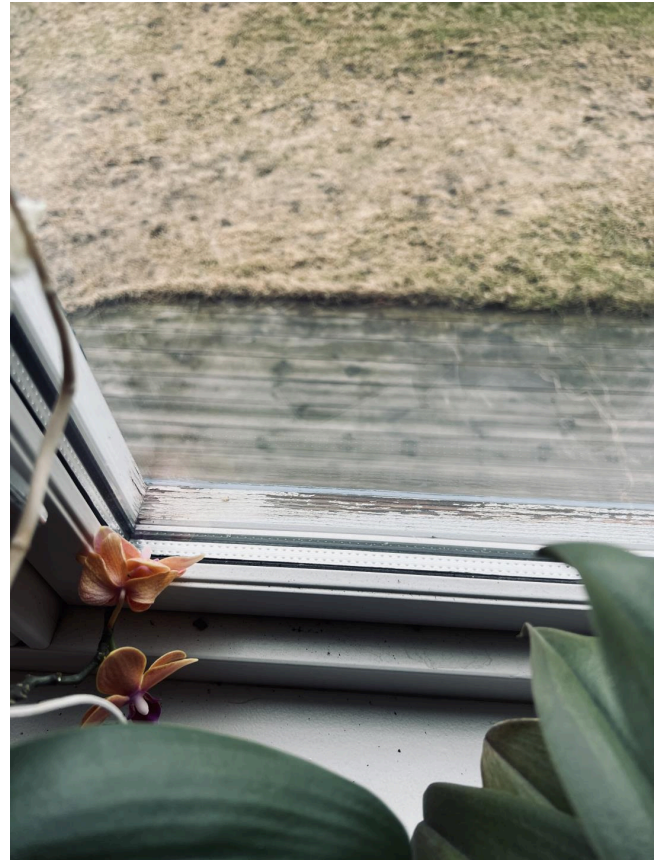
(Entredøren er ikke brannklassifisert. For kommentar vedr. brannsikkerhet, se eget punkt om HMS.)



Bilder



Gjenstående avslutning under terrassedør.
Utvendig bruks/værslittasje på døren.



Avflassing på vinduer.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 2

Uteplass

Rett utenfor boligen er det en markterrasse i trekonstruksjon. Denne er på ca. 9 kvm.

Årsak / Konsekvens:

Tregulvet har noe bruks/værslittasje.

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

TG 2

Utebod/terrasse

Uteboder er ikke en del av de bygningsdelene som skal tilstandsvurderes. Det blir derfor kun gjort en enkel beskrivelse av uteplass/utebod.

I hagedelen er det en utebod og tilhørende uteplass.

Årsak / Konsekvens:

Uteplass og bod har bruks/værslittasje. Det er noe skjevheter i utebod.



Konsekvens: Uteplassen og utebod bør vurderes oppgradert. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av eier.
Det er noe skjevheter i uteplass og utebod.

Bilder



Uteplass i hagedelen.



Utebod



Bad kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet ble bygget da kjeller ble innredet i 1986/87.

Dette er oppgitt av selger.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Eldre fliser fra 1986/87.

Er det fall mot sluk: Gulvet er dels flatt, dels med noe fall mot sluk.

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

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

I dette badet er det målt ca. 10 mm.

Gammel gulvvarme i badet.

Overflater - Vegger

Fliser fra 1986/87.

Overflater - Himling

Tak-ess plater.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Type sluk: Eldre støpjernsluk.

Er det synlig klemring på sluket: Nei.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Membraner: Det er ukjent om det er lagt membran under/bak fliser på gulv og vegger.

Avløp og vannrør

Rør-opplegg: Eldre rør-opplegg med kobber-rør. Disse er ført inne i veggkonstruksjonen.

Fra 1986/87.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Vurderingen gjøres visuelt og ut i fra alder.

Ventilasjon

Det er avtrekksventil i tak over dusjkabinett.

I følge selgers opplysninger er det ført kanal frem til luftepipe.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusjkabinett, gulvstående klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Dusjkabinett plassert ved siden av dør.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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

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



TG 3

Årsak / Konsekvens:

Konklusjon:

Eldre og utidsmessig bad som ble etablert i 1986/87 i følge selger. Badet er nå ca. 40 år, vil ikke tilfredsstillere dagens krav til et våtrom og membranløsninger m.m. Fortsatt bruk av badet kan medføre fuktskader. Badet vurderes totalt sett til TG-3.

Anbefalt tiltak:

Omfattende og tidsmessig oppgradering av hele badet må påregnes.

Kommentar til estimert kostnad:

I dag koster det normalt fra kr. 400.000,- og oppover for å oppgradere et bad.

Hva en slik oppgradering vil koste er avhengig av materialvalg og valgte løsninger m.m.

Det er også usikkert om omfanget av f.eks. arbeider med røropplegg/avløp i gulv. m.m.

Bilder



Gammelt støpjernsluk.



Gamle kobber-rør, ført inne i vegg.



Hulltaking inn mot bad fra gang i kjeller.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Tilstandsvurdering av innvendige overflater, dører og garderobe, er ikke en del kravet til forskrift om tryggere bolighandel, og blir ikke utført i denne rapporten.

Til orientering: Det er generelt behov for innvendig overflatebehandling.

Vurdering / Avvik

Kjøkkenen

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 3

Innredning

Eldre kjøkken fra 1986, med hvite fronter og med eike-detaler.
Benkeplate med oppvaskkum.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kullfilterventilator.

Årsak / Konsekvens:

Kjøkkenet har en del skader og sterk brukslitasje.



Deler av innredningen har skjevhet.

Anbefalt tiltak:

Utskifting av kjøkkenet må påregnes.

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på kr. 100.000,- og oppover.

Hva et kjøkken vil koste er helt avhengig av standard, omfang og løsninger som velges.

TG 2

Ventilasjon

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.

Årsak / Konsekvens:

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

Bilder



Sterk slitasje på kjøkkeninnredning.



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Årsak / Konsekvens:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

I stue ble det registrert et totalt avvik i rommet, på ca. 2,5 cm.

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.

TG 1

Gulv på grunn

Støpt gulv i kjeller.

Ingen vesentlige skjevheter registrert i de 2 største soverommene.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.

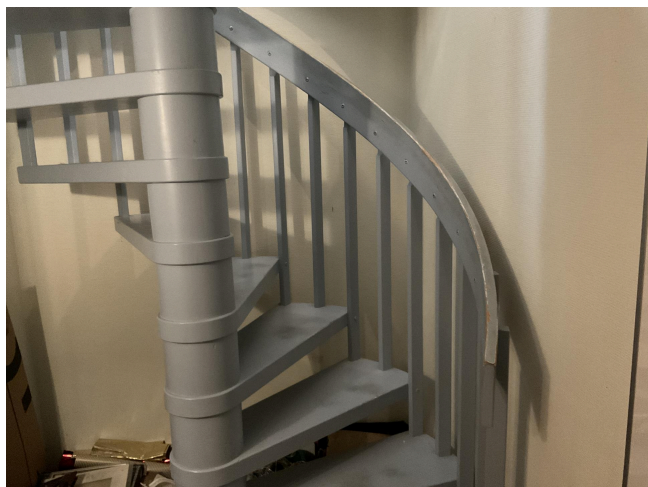
Årsak / Konsekvens:

Det er overflateslitasje på trappen.

Det bemerkes at trappen ikke tilfredsstillende krav til en interntrapp. Se eget punkt vedr. dette.



Bilder



Vindeltrapp.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn montert i stuen fra 2021.

TG 3

Skorsteiner inne i huset

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

Årsak / Konsekvens:

Det er feieluke inne i bokhylle i kjeller.

Det er ikke forskriftsmessig avstand fra feieluke, og til brennbart materiale.

Vegg rundt feieluken er utført med bindingsverk.

Det skal være min 30 cm. fra feieluke og til brennbart materiale.

Pipen er kledd inn og er derfor ikke synlig i kjeller.

Konsekvens: Avvikene er av branntekniske grunner.

Minst to sider av pipen skal være synlig for å kontrollere om det er sprekkdannelse i pipen.

For lite avstand til brennbart materiale ved feieluke kan være brannfarlig ved en pipebrann e.l.

Anbefalt tiltak:

Nærmere kontroll av pipe løsningen må utføres.

Innkassing rundt pipe må påregnes fjernet.

Forskriftsmessig avstand til feieluke må etableres,

Kommentar til estimert kostnad:

Det settes et kostnadsestimat på ca. kr. 50.000,- til 100.000,- for å fjerne materiale rundt pipe og feieluke.

Eksakt pris for hva dette vil koste er vanskelig å angi eksakt, da dette vil avhenge av hva som velges utført, og følgearbeider.

for å få en eksakt pris, må det innhentes prisestimat.



Dette må også sees i sammenheng med andre arbeider i kjeller.

Bilder



Feieluke i kjeller ved bokhylle. Ikke tilfredsstillende avstand til brennbar materiale.

Rom for varig opphold - branntekniske forhold - HMS

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Forholdene for disse spørsmålene skal vurderes/beskrives i rapporten. 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 150 cm. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 150 cm. Summen av høyde og bredde på disse vinduene er ca. 137 cm. og er da marginalt for små.

Kjeller har med dagens løsning ikke tilfredsstillende rømningsveier.

Innvendig trapp tilfredsstillende ikke krav til en internttrapp som benyttes som rømningsvei en boenhet.

Dagslysflate

Er det avvik ned dagslys/lysinnslipp i rom for varig opphold? Ja, det ser ut til å være for lite dagslys i enkelte rom.

Hvilke krav som vil bli stilt til dagslys ved en byggesøknad er ikke kjent eller undersøkt i denne rapporten.

Takhøyde

Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm. Er det avvik i forhold til takhøyde. Ja, kjeller har romhøyde på ca. 205 cm.



Brannsikkerhet

RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:

Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen? Nei. Dette er ikke montert.

Konsekvens: Manglende røykvarslere vil være en brann/sikkerhetsrisiko. Dette må monteres.

BRANNSLUKKING:

Er det brannslukkingsutstyr i boligen? Ja.

BRANNCELLEINDELING:

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.

Registrerte avvik: I bod i kjeller er det åpning i vegg inn mot nabo. Om denne åpningen går helt igjennom til nabo-leilighet, er ikke kjent. Forholdet må undersøkes nærmere. Er det avvik må forholdet utbedres. Brannskille mot nabo-leilighet må kontrolleres nærmere.

Entredør er ikke brannklassifisert. Det er satt inn en vanlig ytterdør.

Det skal være brannklassifisert dør inn til leilighetene.

Konsekvens: Avviket vil være en sikkerhetsrisiko, og brannklassifisert dør må monteres.

PRESISERING:

Branncelleinndeling, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet, som nevnt i 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.

HMS

Trapp:

Det er montert en vindel-trapp fra kjeller. Denne er for smal for å tilfredsstille krav til en internt trapp i en boenhet.

Det er større åpninger mellom trinn enn beskrevet i teknisk forskrift.

Det er også for store åpninger mellom spiler i rekkverk.

Konsekvens: Avvikene vil være en sikkerhetsrisiko. Hvilke krav som vil bli stilt ved en evt. byggesøknad på bruksendring av kjeller, er ikke kjent eller vurdert i denne rapporten.



Utvendig trapp

Det bemerkes at rekkverk på utvendig trapp, ikke tilfredsstillende krav til rekkverk/fallsikring.

Konsekvens: Avviket vil være en sikkerhetsrisiko.

Det vil ikke være mulig med tiltak, da borettslaget har bestemmelser om utseende/utforming av rekkverk.

RADON

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

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 bør utføres radonmålinger.

Bilder



Smal vindeltrapp. Stor åpning mellom trappepenn.



12 cm. åpning i rekkverk. Dette er mer en krav på maks. 10 cm. åpning i et rekkverk.



Åpning i vegg i kjeller. Usikker brantetting.



Store åpninger i rekkverk på utvendig trapp.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - avløps-rør

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

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

Plast avløpsrør ført ned i kjeller. Disse er synlig inne i bod i kjeller. Selger opplyser: Avløps-rør i gulv i kjeller ble lagt om i 1986/87. Disse er da ca. 40 år gamle.

Årsak / Konsekvens:

Det er opplyst at de nedstøpte rørene i kjeller ble lagt om i 1986/87. Det er i midler tid et gammelt støpejernssluk i badet. Om alle vannrørene i kjeller ble byttet i 1986/87, eller om noen er av eldre dato, er ikke kjent.

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

Men man må være klar over rørenes alder.

Nærmere kontroll av rørene bør gjøres for å fastslå tilstanden på disse,



Bilder



Plast avløps-rør synlig inne i bod.

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

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Stoppekran

Det er eldre stoppekraner i bod i kjeller. Disse er fra 1986/87, og er nå ca. 40 år gamle.

Årsak / Konsekvens:

TG-2 settes for stoppekranenes alder.

De ble ikke funksjonstestet da de ikke ble vurdert til å være trygge å stenge.

Konsekvens: På gamle rør/stoppekraner kan det oppstå lekkasjer.

Men man må være klar over bygningsdelens alder.

Oppgradering må påregnes.

TG 2

Rør-opplegg

Boligen har eldre rør-opplegg med kobber-rør.

Disse er fra 1986/87, og er nå ca. 40 år gamle.

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.
I denne leiligheten er det eldre kobber-rør.
Det er ikke opplyst om lekkasjer, men forholdet blir bemerket i rapporten.

Konsekvens: På gamle rør-opplegg kan det oppstå plutselige lekkasjer.
Oppgradering/modernisering av rør-opplegg må påregnes.
Når bad og kjøkken skal moderniseres vil det være naturlig å oppgradere hele rør-opplegget samtidig.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Spalteventiler i vinduer i 1. etg.
I kjeller er det kun spalteventil i vindu i det minste soverommet.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja.
Er det luftespalte i dør til bad: Nei

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 luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I denne leiligheten er denne ventilen inn mot luftepipen tettet/blendet.
Kjøkkenet har med dagens løsning ikke permanent avtrekk. TG-2.

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

Det er ikke luftespalte i dør til bad. Det skal være en luftespalte for å sørge for luft sirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.

Konsekvens: Manglende luftespalte i dør til bad, vil påvirke leilighetens ventilasjon/luftutskifting.

Det er en avtrekksventil i det ene soverommet, inn i luftedelen av pipen.



Konsekvens: Dette er ikke en anbefalt/godkjent løsning, da "forurenset/brukt" luft fra boligen for øvrig, ikke skal dras inn i et soverom. Avtrekk skal være fra bad og kjøkken.

Tilluft: Det er begrenset tilluftsventiler i boligen.

Konsekvens: Begrenset tilluftsmulighet vil påvirke inneklime/luftutskifting negativt.

I kjeller bør det etableres ventiler i yttervegger for tilluft til etasjen.

Det er begrenset ventilasjon i boligen.

Nærmere kontroll av ventilasjonen bør gjøres. Oppgraderinger/utbedringer må påregnes.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - tekniske rom

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Teknisk rom i kjeller

Varmtvannsbereder fra 2019.

Plassering: I bod i kjeller.

El-tilkobling er med stikkontakt.

Opplegg for vaskemaskin.

Årsak / Konsekvens:

Er bereder plassert i et rom med sluk: Nei.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje, vil lekkasjevann ikke bli oppdaget, og kan føre til fuktskade.

Det skal være en automatisk vannstopper med føler på gulv, hvis bereder er plassert i rom uten sluk.

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 uenighet i bransjen om det er krav om å etablere fast tilkobling, når man skifter ut en bereder.

I denne rapporten skal vi vurdere sikkerhet opp mot dagens krav.

Forholdet vurderes til TG-2.

Det er montert opplegg for vaskemaskin.

Det blir bemerket at vaskemaskinen står i et rom uten sluk.

Det vil da være krav om å ha en automatisk vannstopper med føler på gulv.

Dette anbefales ettermontert.



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.

Sikringskap plassert i felles trappeoppgang.
Sikringer: Automatsikringer.

El-anlegg: I hovedsak el-anlegg fra 1986/87.

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?	1986	
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	Mindre arbeider i 2015. Det er fremvist samsvarserklæring for dette.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	1986	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2015	Selger opplyser at det ble utført el-kontroll i 2015.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		Ukjent.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	



Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Det anbefales en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygnings sakkyndig 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.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.

Avvikene skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

El-anlegg i hovedsak fra 1986.

El-anlegget er nå ca. 40 år, og tidsmessig oppgradering kan påregnes.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

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

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



Bilder



Sikringskap.

Signatur

Signatur

OSLO - 06.04.2026

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN