

Tilstandsrapport - NS 3600

Jørgen Løvlands gate 5 0568 Oslo

Gnr: 227 Bnr: 583 Snr: 17

Rune Kristiansen Takst AS
Jørgen Løvlands gate 5. 5. etg. Oppdrag 25099



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

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

Bygningssakkyndig
Rune Kristiansen

Rapport kode: 509557
Opprettet: 12.08.2025
Utskrift: 21.08.2025



Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull 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 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600) ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår :

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.

For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp, er kvalitet og alder vurdert.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/ bakkenivå.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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



Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
18 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Entredør

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Balkong

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Takoverflater.

Veggoverflater

Innerdører

Garderobe

Kjøkken

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Vannbåren varme

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
3 stk

Bad

Overflater - Vegger

Innvendige overflater

Gulvoverflater

**Kjøkken**

Automatisk vannstopper

TG 3
0 stk**TG IU**
1 stk**Bad**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Karl-Fredrik Skjørshammer**Rekvirert dato:****Besiktigelse****Til stede:** Rune Kristiansen, Takstmann**Besiktigelsesdato:****Kommentar til oppdragsopplysninger**

Oppdrag 25099.

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger**Adresse:** Jørgen Løvlands gate 5, 0568 Oslo**Kommunnr:** 0301**Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Snr
227	583	17

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Øystein Skjørshammers bo
Borettslaget / sameiets navn:	Sameiet Rodelunden
Forretningsfører:	Enqvist Eiendomsdrift AS
Eierbrøk:	51 / 4 277



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		Egenerklæring er ikke utfylt, da selger ikke har bebodd boligen
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS
Nøkkel-befaring		Nøkler er utlevert, og det var ingen andre til stede på befaringen.

Bygninger på eiendommen

Boigblokk

Byggeår

2011

Kommentar til bygning

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

-Blokkbebyggelse oppført i 2011.

-Grunnmur: Støpt betong.

-Yttervegger: Yttervegger/bærende konstruksjoner oppført i støpt betong/stålkonstruksjon, med utfyllende vegger i isolert bindingsverk.

Utvendig i hovedsak med tegl-forblending, samt noe panel.

-Yttertak: Flat tak-konstruksjon, tekket med papp/folie.

-Etasjeskillere: Støpte betong-elementer.

-Sameiet utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

-Kjøper bør settes seg inne i sameiets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.



Arealopplysninger - NS3940:2012

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

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
5. etg.	51	51	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
5. etg.		

Kommentar til arealopplysninger

Det blir kun gitt opplysninger om total areal for P-rom og S-rom.



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	TBA
5. etg.	51		10
Kjeller		3	
Sum:	51	3	10
Sum BRA:	54		

Romfordeling

Etasje	Romtype
5. etg.	BRA-i: Entre, stue/kjøkken, soverom og bad. TBA: Balkong
Kjeller	BRA-e: Kjellerbod

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 241 cm.

Kjellerbod på ca. 3 kvm.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass.

Fra 2010.

Produksjons-år 2010.

Utvendig sol-screen på stuevindu.

TG 1

Entredør

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, og 35 dB klassifisert dør.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Balkong

Utgang fra stuen til balkong på ca. 10 kvm.

Rekkverk i metall og glass.

Rekkverkhøyde på 115 cm.

Det er montert stikkontakt.

Det er montert markiser.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2011.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser.

TG 2

Overflater - Vegger

Fliser.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder fliser på vegg mot oppgang.

Det ble her registrert at flere fliser har bom, og virker litt løse.

Konsekvens: Det aktuelle område er ikke i våtsone/dusjsone. Det har i dag ingen vesentlig betydning, men hvis forholdet utvikler seg videre, må man påregne oppgraderinger/utbedringer.



TG 1

Overflater - Himling

Malte flater med innfelte downlights.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

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 fliser eller gulvmembran ved dør:

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

I dette badet er det målt ca. 30 mm.

Type sluk: Plastsluk.

Er det synlig membranmansjett: Ja.

Er det klemring på sluket: Ja.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring: ja.

Gulvmembran: Toppmembran.

Membranens alder: Fra 2011.

Veggmembraner: Smøremembraner/membranplater.

Membranens alder: Fra 2011.

Vurdering:

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

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

Dette badet er nå ca. 14-15 år gammelt og er da i grenseland mellom TG-1 og TG-2.

TG 1

Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj med innfellbare dusjdører, veggmontert klosett, servant, servantskap, speilskap, og opplegg for vaskemaskin.

TG IU

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

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

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger mot sjakt beliggende mellom bad og kjøkken.

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 dusjsone på befaringsdagen.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Det ble også gjort kontroll inne i sjakt via inspeksjonsluke. Det var herfra ikke registrert unormale fuktverdier.



Bilder



Veggfliser i dette området er litt løse.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Takoverflater.

Malte flater.

TG 1

Veggoverflater

Malte flater.

TG 2

Gulvoverflater

Parkett.

Parketten fremstår i hovedsak som meget velholdt, ut i fra alder.

Årsak / Konsekvens:

Avvik som utløser TG-2: Merker i gulv i soverom ved radiator, etter tidligere drypplekkasje. På befaringsdagen var det ingen unormale fuktverdier registrert.

Anbefalt tiltak:

Omfanget av hva som skal gjøres av oppussing, må vurderes av ny eier.

TG 1

Innerdører

Hvite/formpressede innerdører.
En dør med glassfelt.

Kommentar på mindre/moderate avvik, som faller inn under TG-1. Dør til soverom subber litt mot karm.

TG 1

Garderobe

Skyvedørsgarderobe i soverom.

**Kjøkken**

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik**TG 1****Avtrekk**

Mekanisk avtrekksventilasjon.

Er det montert ventilator: Ja.

TG 1**Innredning**

Kjøkken: Marbodal kjøkkeninnredning.

Alder: Fra 2010-11.

Fronter: Eikefronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Planlimt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøøl/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.

TG 2**Automatisk vannstopper****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.

Da dette kjøkkenet ble montert var det mye usikkerhet rundt dette punktet, og automatisk vannstopper ble ofte 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.

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.



Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere med prefabrikkerte betong-elementer.

Ingen vesentlige skjevheter registrert i de rom som ble skjønnsmessig valgt.
Det ble gjort målinger i stue og soverom.

Det ble her registrert skjevhet på under 1,5 cm. totalt inne i rommet.
Forholdet blir da vurdert til TG-1.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Rør-opplegg med rør i rør system.

Dette er ført til ett fordelerskap plassert i entre.

Blir lekkasjevann fra fordelerskapet ført til rom med sluk: Ja.

Alder på rør-opplegg: Fra 2010-11.

Hvor er stoppekran montert: I fordelerskap.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.

Vurderingen gjøres visuelt.

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

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

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da falle inn under selskapets
vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Varmtvannsbereder

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

TG 1

Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet sentralt fyringsanlegg. Sameiet er tilkoblet fjernvarme.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mekanisk ventilasjon.

Veggventiler for tilluft i leilighetene, plassert under vinduer.

Avtrekk fra kjøkken og bad.



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.

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 entre.
Hovedsikringer: Hovedbryter.
Måler plassert i felles skap.
Sikringer: Jordfeilautomater.
16 amp: 4 kurser.
25 amp: 1 kurs.

El-anlegg: I hovedsak fra 2011.
Det ligger samsvarserklæring i sikringskap.

Det er ikke opplyst om andre el-arbeider som er utført i leiligheten.

Da selger ikke har bebodd leiligheten, blir spørsmål til eier 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?		Ukjent.
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

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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

Det blir derfor ikke satt tilstandsgrad for el-anlegget.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det 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.

Evnt. omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.



Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ja	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		Dette vil falle inn under selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?		Dette vil falle inn under borettslagets/selskapets ansvar, og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

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

Jørgen Løvlands gate 5

0568 Oslo

Gnr.: 227 Bnr.: 583 Snr.: 17

Bygningsansvarlig:

Rune Kristiansen

Opprettet: 12.08.2025

Utskrift: 21.08.2025

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300

0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760



Signatur

Signatur

OSLO - 21.08.2025

Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN