

Tilstandsrapport - NS 3600

Lerdalsveien 30 D 1263 Oslo

Gnr: 189 Bnr: 102 Snr: 3

Rune Kristiansen Takst AS
Lerdalsveien 30 D. Oppdrag 25106



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 målereglene.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Bygningssakkyndig
Rune Kristiansen

Rapport kode: 708714
Opprettet: 02.09.2025
Utskrift: 05.09.2025



Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568

Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO

E-post: rune@runekristiansentakst.no

Telefon: 90923760





Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

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

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

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

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

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

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0**Ingen avvik**

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

TG 1**Mindre eller moderate avvik**

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

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

TG 2**Vesentlige avvik**

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

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3**Store eller alvorlige avvik**

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

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

TG IU**Ikke undersøkt**

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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



Premisser og forutsetninger

Premisser

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

Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600 og dens omfang.

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

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

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

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

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.



Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
55 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer

Terrassedører

Ytterdør

Dør til sluse

Garasjeport

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Fransk balkong

Balkong

Terrasse

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

Bad - 2. etg.

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Vaskerom - under-etg.

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kontroll i tiliggende konstruksjoner



Innvendige overflater

Takoverflater
Veggoveflater
Gulvoverflater
Innerdører
Garderobe

Kjøkken

Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereder
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Gulvvarme
Varmepumpe

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Bad - 1. etg.

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Avløp og vannrør
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
0 stk

TG 2
0 stkTG 3
0 stkTG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Richard Gulbrandsen

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Richard Gulbrandsen

Besiktigelsesdato:

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 2510

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Lerdalsveien 30 D, 1263 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

Gnr	Bnr	Snr
189	102	3

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Richard Gulbrandsen
Eierbrøk:	1/3



Dokumentkontroll

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

Dokumenter

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

Tomteopplysninger

Kommentar til tomteopplysninger

Ikke relevant for denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

2024



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.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
	199	159	40

Romfordeling - BRA

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

Kommentar til arealopplysninger

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



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.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
2. etg.	67	
1. etg.	67	77
Under-etg.	65	
Sum:	199	77
Sum BRA:	199	

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etg.	BRA-i: Trappegang, bad og 4 soverom.
1. etg.	BRA-i: Gang, stue, kjøkken, entre og bad. TBA: Balkong, Uteplass/terrasse.
Under-etg.	BRA-i: Garasje, bod, sluse, vaskerom/teknisk rom, trappegang/mediarom

Kommentar til arealopplysninger

TBA: (Terrasser og balkonger)

1. etg: Balkong på ca. 5,8 kvm.

Uteplass/inngangsparti målt til ca. 71 kvm.

Totalt areal for TBA: 77 kvm.

Merk: I følge gjeldende måleregler blir garasje og bod i under etg. medregnet i boligen BRA-i.



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Felles avløpsledninger med de øvrige boligene, frem til offentlig tilknytningspunkt.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Selger opplyser at bygget er plassert på en sprengsteinsfylling.

TG 0

Grunnmur

Bygget har et Jaco grunnmurs-system.

Grunnlag for vurderingen: Grunnmur er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Drenering og fuktsikring

Drenering/fuktsikring fra byggeåret. Dreneringen er nå ca. 1 år.

Grunnlag for vurderingen: Drenering og fuktsikring er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

Konstruksjon

Yttervegger over terreng med isolert bindingsverk.

TG 0

Kledning

Yttervegger kledd med trepanel.

Grunnlag for vurderingen: Kledningen er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 0

Vinduer

Vinduer fra 2024 med 3-lags isolerglass.

Grunnlag for vurderingen: Vinduene er nye (ikke eldre enn 5 år). TG-0

TG 0

Terrassedører

Terrassedører fra 2024 med 3-lags isolerglass.

Heve/skyvedør i 2. etg. og fra stue i 1. etg.

Grunnlag for vurderingen: Dørene er nye (ikke eldre enn 5 år). TG-0

TG 0

Ytterdør

Inngangsdør i malt utførelse.

Grunnlag for vurderingen: Dørene er nye (ikke eldre enn 5 år). TG-0

TG 0

Dør til sluse

Dører mellom garasje og sluse som brann-klassifisert dør. EI-30 klassifiserte dører.

Grunnlag for vurderingen: Dørene er nye (ikke eldre enn 5 år). TG-0

TG 0

Garasjeport

Dobbel leddport til garasje.

Grunnlag for vurderingen: Dørene er nye (ikke eldre enn 5 år). TG-0

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 0

Fransk balkong

Fransk balkong fra ett soverom.

TG 0

Balkong

Utgang fra stue til balkong på ca. 5,8 kvm

Rekkverkhøyde målt til ca. 100 cm.

Det er lagt tregulv.

Det er montert stikkontakt.

Det er lagt folietekking under tregulv.

Grunnlag for vurderingen: Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år).

TG 0

Terrasse

Utgang fra kjøkken til terrasse/inngangsparti i trekonstruksjon.

Denne er på ca. 71 kvm.

Grunnlag for vurderingen: Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år).



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 0

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler.
Dette er en kompakt takkonstruksjon.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 0

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Yttertak tekket med takstein.
Grunnlag for vurderingen: Tekkingen er ny (ikke eldre enn 5 år).

TG 0

Utstyr på tak

Det er montert snøfangere på begge sider av bygget.

Bad 2. etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Nytt bad fra 2024.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Fliser.

TG 0

Overflater - Vegger

Fliser.

TG 0

Overflater - Himling

Malte flater med innfelte downlights.



TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, nedsenket dusjsone.

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: Sveiset banemembran. Denne er synlig nede i sluket.

Membranens alder: 2024.

Veggmembraner: Membrnplater.

Membranens alder: 2024.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Ja. Selger har fremvist dette.

TG 0

Avløp og vannrør

Rørøpplagg: Rør i rør opplegg.

TG 0

Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Ført til fordelerskap.

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj med dusjvegg i glass, veggmontert klosett, heldekkende servant, speilskap og baderomsinnredning.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon.

Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.



Bad 1. etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Nytt bad fra 2024.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Fliser.

TG 0

Overflater - Vegger

Fliser.

TG 0

Overflater - Himling

Malte flater med innfelte downlights.

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk i dusj: Ja. Nedsenket dusjsone.

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: Sveiset banemembran.

Membranens alder: 2024.

Veggmembraner: Membranplater.

Membranens alder: 2024.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Ja. Selger har fremvist dette.

TG 0

Avløp og vannrør

Røropplegg.

Rør i rør opplegg, ført til fordelerskap.

TG 0

Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen.

TG 0

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj med dusjdør i glass, veggmontert klosett, heldekkende servant, servantskap, og speilskap.



TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon. Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Vaskerom under-etg.

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Vaskerom/teknisk rom fra 2024

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

Fliser

TG 0

Overflater - Vegger

Malte flater

TG 0

Overflater - Himling

Malte flater.

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Er det fall mot sluk i dusj:

Er det fall på gulvet for øvrig: 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 rommet er det målt ca. 40 mm.

Type sluk: Plastsluk.

Er det synlig membranmansjett: ja.

Er det klemring på sluket: Ja.

Er sluket tilgjengelig for rengjøring:

Gulvmembran: Ja.

Membranens alder: 2024.

Veggmembraner: Ja.

Membranens alder: 2024.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider: Ja. Selger har fremvist dette.

TG 0

Avløp og vannrør

Rørøpplagg rør i rør, ført til fordelerskap.

TG 0

Ventilasjon

Balansert ventilasjon

**TG 0****Sanitærutstyr / armaturer og innredning**

Innredning med benkeplate og skyllekum. Plass/opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I tillegg bereder og ventilasjonsanlegg.

TG 0**Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er nytt, og det er fremvist dokumentasjon.

Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Ingen fuktskader registrert.

Innvendige overflater**Beskrivelse**

Grunnlag for vurderinger: Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

Vurdering / Avvik**TG 0****Takoverflater**

Malte flater.

TG 0**Veggoveflater**

Malte flater.

TG 0**Gulvoverflater**

En stavs laminatgulv.

Det er lagt trinnlydplater under laminatgulv i følge selger.

Fliser i entre.

TG 0**Innerdører**

Hvite/glatte innerdører.

TG 0**Garderobe**

Garderobeløsning i ett soverom.

Garderobeløsning i entre.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Grunnlag for vurderingen: Innredning er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

Vurdering / Avvik**TG 0****Avløp og vannrør**

Røropplegg med rør i rør opplegg. Ført til fordelerskap.

TG 0**Avtrekk**

Balansert ventilasjon i kjøkken.



TG 0

Innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.

Alder: 2024.

Fronter: Hvite/glatte fronter.

Benkeplate: Laminat benkeplate.

Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.

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

Rustfri ventilator.

Er det montert komfyrvakt: Ja.

Er det montert automatisk vannstopper: Ja.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 0

Etasjeskiller

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Grunnlag for vurderingen: Etasjeskiller er ny (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 0

Innvendige trapper

Innvendige vangetrapper i trekonstruksjon.

Er det avvik på rekkverk: Nei.

Grunnlag for vurderingen: Innvendige trapper er nye (ikke eldre enn 5 år). Tg-0.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 0

Ildsteder

Vedovn montert i stuen.

Utvendig stålpipeline.

Grunnlag for vurderingen: Ildsted er nytt (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

**Rom for varig opphold**

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse spørsmålene.

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei? Nei.

Dagslysflate

Er det påvist avvik i forhold til dagslysflate? Nei.

Rom i under-etg er benevnt som gang/multimedierom. Boligen er godkjent med denne løsningen og det er gitt ferdigattest.

Takhøyde

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

Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**Radon**

Boligen har Radonsperre, og bygget har ferdigattest.

Forhold rundt radon er derfor ivaretatt.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) Garasje

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik**Garasje**

Dobbelgarasje i under-etg.

Adkomst til boligen via sluse fra garasjen.

Støpt gulv.

Malte overflater på vegger og gulv.

Det er monter lader for elbil i garasjen.

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Grunnlag for vurderingene: De tekniske bygningsdelene er nye (ikke eldre enn 5 år). TG-0.

Vurdering / Avvik**TG 0****Vannrør (stoppekran)**

Stoppekran plassert i fordelerskap.

TG 0**Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)**

Plast avløpsrør fra 2024.

TG 0**Varmtvannsbereder**

Det er montert en varmtvannsbereder, plassert i vaskerom/teknisk rom.
Elektrisk tilkobling via fast tilkoblingspunkt.

TG 0**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Bygget har balansert ventilasjon.
Styringsenhet for ventilasjonen er plassert i vaskerom/teknisk rom.

TG 0**Gulvvarme**

Det er elektrisk gulvvarme i vaskerom, gang/multimrdiarom, entre og begge bad.

TG 0**Varmepumpe**

Det er montert en Daikin luft til luft varmepumpe.



Bilder



Daikin varmepumpe.



Fordelerskap



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.

El-anlegget i boligen er nytt, og det foreligger samsvarserklæringer for arbeidene i følge eier.

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?	2024.	
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	Selger opplyser at det foreligger samsvarserklæringer.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024.	
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, 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?	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.	Nei	

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.

Det blir derfor ikke satt tilstandsgrad for el anlegget.



Bilder



Sikrings

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) 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?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
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 brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Hvis det ikke er avvik vedr. slukkeapparat og røykvarslere, skal dette vurderes til TG-0.

Signatur

Signatur

OSLO - 05.09.2025

Sted - Dato

RUNE KRISTIANSEN