

Tilstandsrapport - NS 3600

Jettegryta 11A

1405 Langhus

Gnr: 107 Bnr: 578 Snr: 2



Planskissen er ikke målbar og er kun ment å være en illustrasjon av planløsning. Skissen gjør ikke krav på å være korrekt. Dette gjelder særskilt eventuelle mål som måtte fremkomme. Er mål viktig for bruker av skissen må det tas egne mål. Planskissen kan kun brukes etter avtale med KSR Eiendom AS

Takstingeniør

Stein Rølles

Rapport kode: 248365

Opprettet: 02.11.2025

Utskrift: 10.11.2025



KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no

Telefon: 90144454





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, taktekking 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. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk 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 Byggforskserien 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 er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Den er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS3600 og dens forutsetninger. Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. For valg av tilstandsgrader følger rapporten i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig)

Rapporten gir en vurdering av bygningsdeler som er observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). Det betyr i praksis at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar eller tilbehør selv om dette er integrert i boligen.
- Inspisering av yttertak og utvendige flater er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Egenerklærings skjema fra selger er ikke forevist med mindre det tydelig fremkommer.

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 normalt ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m. Felles bygningsdeler er kun gitt en generell beskrivelse og er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
1 stk

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1
8 stk

Yttervegg

Konstruksjon



Bad

- Overflater - Gulv
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innvendige overflater

Kjøkken

- Innredning

Ildsteder og skorsteiner

- Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Vannrør (stoppekran)

TG 2 9 stk

Yttervegg

- Kledning

Vinduer og ytterdører - - vinduer

- Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

- Veranda

Bad

- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Ventilasjon

Kjøkken

- Avtrekk

Radon

- Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Vinduer og ytterdører - - ytterdører

- Vinduer og ytterdører

TG 3 2 stk

Drenering

- Drenering og fuktsikring

Bad

- Overflater - Vegger

TG IU 3 stk

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Bad

- Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Varmtvannsbereder

Jettegryta 11A

1405 Langhus

Gnr.: 107 Bnr.: 578 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 02.11.2025

Utskrift: 10.11.2025

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no
Telefon: 90144454



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Sten Steinfeldt-Foss

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Sten Steinfeldt-Foss

Besiktigelsesdato: 03.11.2025

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Jettegryta 11A, 1405 Langhus

Kommunnr: 3207

Kommune: Nordre Follo

Gnr	Bnr	Snr
107	578	2

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Sten Steinfeldt-Foss

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	02.11.2025	
Norges Eiendommer	02.11.2025	

Jettegryta 11A

1405 Langhus

Gnr.: 107 Bnr.: 578 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 02.11.2025

Utskrift: 10.11.2025

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no
Telefon: 90144454



Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1991		

Kommentar til bygning

Byggeår er tidspunkt for når leiligheten er registrert tatt i bruk iht. Norges Eiendommer.

Endeleilighet i flermannsbolig oppført med bærende konstruksjoner i betong. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med ytterpanel. Saltakkonstruksjon i tre teknet med betongstein. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Brann- og lydklassifisert inngangsdør til leiligheten.

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 normalt ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m. Felles bygningsdeler er kun gitt en generell beskrivelse og er ikke tilstandsvurdert.



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.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Underetasje	59		7
Ekstern bod i fellesareal		7	
Sum:	59	7	7
Sum BRA:	66		

Romfordeling

Etasje	Romtype
Underetasje	BRA-i: Entré/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod BRA-e: Ekstern sportsbod i fellesareal.

Ekstern bod i fellesareal

Kommentar til arealopplysninger

Det er ikke forelagt byggemeldte og godkjente tegninger og byggets/rommenes lovlighet er ikke kontrollert. Rommene er beskrevet iht. bruk/slik de fremstod på befaringstidspunkt og betyr ikke at rommene er godkjent til det formålet rommene brukes til.

Inntil videre opplyses primær- og sekundært areal summert som tilleggsopplysning iht. til forskrift til avhendingsloven.

Fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM):

P-ROM: 57 kvm.

S-ROM: 2 kvm.

Ekstern bod beskrevet som BRAe er påvist av eier/tilstedeværende



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 3

Drenering og fuktsikring

Drenering og fuktsikring av grunnmur er i dette tilfellet en felles bygningsdel med felles vedlikeholdsansvar. Forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) legger derimot til grunn at enkelte bygningsdeler skal vurderes dersom bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen og i dette tilfelle omfatter denne seksjonen.

Det er synlig grunnmursplast over terreng.

Årsak / Konsekvens:

Forventet levetid for fuktsikring av grunnmur er å anse som oversteget og det er registrert varierende fuktighet i deler av grunnmur mot terreng.

Konsekvens:

Sviktende drenering/fuktsikring av grunnmur vil føre til fukt i bygningskonstruksjoner og uønsket fukt i konstruksjoner vil føre til bygningskader.

Kommentar til estimert kostnad:

Forholdet er ikke kostnadsestimert da fornyelse av fuktsikring også vil omfatte øvrige deler av bygget og ikke isolert for denne boligen. Forholdet må vurderes av sameiet i fellesskap og tilbud på utbedring fra utførende må innhentes.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Over grunnmur er yttervegger i antatt bindingsverk i tre. Yttervegg er i dette tilfellet en felles bygningsdel med felles vedlikeholdsansvar. Forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) legger derimot til grunn at enkelte bygningsdeler skal vurderes dersom bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Det var ingen synlige symptomer innvendig på svekkelser på befaringsstidspunktet.

Yttervegger utvendig er kun besiktiget fra veranda bakkenivå med de begrensninger til undersøkelser det medfører.

TG 2

Kledning

Ytterkledning med ytterpanel.

Kledning er i dette tilfellet en felles bygningsdel med felles vedlikeholdsansvar. Forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) legger derimot til grunn at enkelte bygningsdeler skal vurderes dersom bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Kledning utvendig er kun besiktiget fra veranda bakkenivå med de begrensninger til undersøkelser det medfører.

Årsak / Konsekvens:

Deler av synlig kledning er dels værslitt.

Konsekvens:

Manglende vedlikehold fører til reduserer levetid, utseende og verdi, mens vedlikehold gir lengre holdbarhet og lavere kostnader på sikt.

Vinduer og ytterdører - vinduer

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass.

Årsak / Konsekvens:

Opprinnelige vinduer fra byggeår og bære preg av alder.

Utvendig værslittasje og dels trege/trange.

Det var ingen synlige punkterte glass på befaringsstidspunkt.

Konsekvens:

Vinduene slik de fremstår krever utbedringer og vedlikehold for å fungere som de skal.

Mangelfullt vedlikehold over tid vil føre til behov for mer omfattende og mer kostbare utbedringer.

Levetider

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.



Vinduer og ytterdører - ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Terrassedør i tre med isolerglass.
Brann- og lydklassifisert inngangsdør.

Årsak / Konsekvens:

Inngangsdør er trang og subber mot karm.
Terrassedør fungerte greit.
Tilstandsgrad settes i all hovedsak grunnet alder da over 50% av forventet levetid er oversteget.

Konsekvens:

Inngangsdør slik den fremstår krever utbedringer og vedlikehold for å fungere som den skal.

Levetider

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Veranda

Overbygget veranda i trekonstruksjon på ca. 7 kvm.

Årsak / Konsekvens:

Trevirke har slitasje og malingsflass.
Rekkverk har høyde iht. krav på oppføringstidspunkt på ca 90 cm. som er under dagens krav i dette tilfellet 100 cm.
I følge forskrift til avhendingsloven, "trykker bolighandel" skal rekkverk kontrolleres mot krav i gjeldende forskrift. Dette har ikke tilbakevirkende kraft og det er ikke krav til å utbedre eldre rekkverk som ikke følger dagens krav dersom disse er i tråd med de krav som gjaldt da det var nytt.

Konsekvens:

Mangelfullt vedlikehold over tid vil føre til behov for mer omfattende og mer kostbare utbedringer. Og i ytterste konsekvens bygningskader.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Vurdering / Avvik

TG IU

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltagning i rom under terreng da grunnmur dels er tilgjengelig direkte og dels forblendet av utforede konstruksjoner.



Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser

TG 3

Overflater - Vegger

Våtromspanel

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert fukt i deler av plater i område ved og i dusjhjørnet.

Konsekvens:

Når våtromspanel tar inn fukt, betyr det at tettheten er brutt og vil kunne føre til utvikling av skader i bakenforliggende konstruksjon. Veggplater for to av veggene må fjernes slik at omfanget kan avdekkes.

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimat kr.: 50.000 - 100.000

Beløpet er kun et sjablongmessig kostnadsestimat og det må innhentes tilbud på en fagmessig god utførelse for eksakte kostnader til utbedring.

TG 1

Overflater - Himling

Malte plater på senket himling

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Kopp i sluk var ikke mulig å få opp. Eventuell membran er således ikke verifisert.

Fall mot sluk i dusj: Mangelfullt fall til sluk i dusjsone

Fall på gulv for øvrig: Det er registrert fall mot dusjhjørnet med sluk fra øvrige vanninstallasjoner i rommet.

Høyde mellom slukrist og topp fliser ved dør er ca. 35 mm. Avslutning av membran/tettesjikt ved dør som er viktig for lekkasjesikring av rommet er ikke synlig. Således kan ikke faktisk høydeforskjell topp sluk og eventuell membran ved terskel som skal være minimum 25 mm. ikke vurderes uten fysisk inngrep.

Årsak / Konsekvens:

Fall på gulv er ikke i tråd med gjeldende krav til et badegulv, og dette gjelder spesielt i dusjsone.

Vannlås er var ikke mulig å få opp av sluk på befaringsstidspunkt.

Konsekvens:

Mangelfullt fall mot sluket i dusjhjørnet medfører at vannet renner tregt, med dammer på gulvet, som igjen kan føre til fuktskader, misfarging, sopp og at man lettere kan skli.

For vedlikehold av sluk må vannlås kunne tas opp. Dette blant annet for rengjøring slik at sluk ikke går tett.



TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i himling. Tilluft via spalte i dør.

Årsak / Konsekvens:

Naturlig oppdriftsventilasjon gis iht. gjeldende standard for tilstandsanalyse (NS3600) TG2

Konsekvens:

Naturlig ventilasjon er ikke like effektivt som mekaniske avtrekkssystemer normalt er. Mangelfull ventilering vil føre til dårligere innelima. Manglende ventilering kan også føre til bygningskader som fuktproblematikk, mugg etc.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Benkeskap med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne + dusjarmatur på vegg og opplegg for vaskemaskin.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltagning da fukt allerede er påvist.

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet. Det kan derfor være forhold og normal bruksslitasje, som ikke blir beskrevet. Ved overtagelse av brukt bolig må det normalt påregnes eierskiftefornyelse, en viss fornyelse av flater. Bygningsdelen er i stor grad tildekket av møbler og inventar og er ikke fullt ut besiktiget med de begrensninger det medfører for vurderingen.

Innvendige overflater:

Himling: Malte flater.

Vegger: Malte flater. Laminerte plater over kjøkkenbenk.

Gulv: Laminat.

Det er registrert normal slitasje som ansees for å være mindre til moderate avvik i henhold til NS3600, og som faller innenfor TG1.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Avtrekk

Ventilator med kullfilter/omluft.

Årsak / Konsekvens:

Iht. NS3600 gir ventilator med omluft/kullfilter og som ikke blåser lufta ut TG2.

Konsekvens:

Jettegryta 11A

1405 Langhus

Gnr.: 107 Bnr.: 578 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 02.11.2025

Utskrift: 10.11.2025

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no
Telefon: 90144454



Hensikten med avtrekk er å fjerne forurensning og fukt fra innelufta og forhindre at matlukt sprer seg i boligen, noe en kullfilterventilator ikke gjør.

Merk at tilstandsgrad for denne bygningsdelen gjelder for funksjon og at ventilator blåser lufta ut, og er ikke en tilstandsvurdering av ventilatoren i seg selv.

TG 1

Innredning

Innredning med glatte laminert fronter. Laminerte benkeplater og skapstammer. Integrrert stekeovn, micro, kjøl/frys og oppvaskmaskin..

Kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet. Det kan derfor være mindre forhold/normal bruksslitasje, som ikke blir beskrevet.

Ved overtagelse av brukt bolig må det normalt påregnes en viss bruksslitasje.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Felles pipestokk med eget pipeløp. Det er ikke tilsluttet ildsted og funksjon er ukjent.

Antatt normal innvendig brukerslitasje ut fra alder. For å kontrollere pipen innvendig anbefales kamerakontroll.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Det er ikke registrert avvik fra krav til rømningsvei.

Dagslysflate

Det er ikke registrert avvik fra krav til lys i rom til varig opphold.

Takhøyde

Stikkprøve i stue/kjøkken viser takhøyde ca. 240 cm.

Det er ikke registrert avvik fra krav til takhøyde.



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 2

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass og alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m³.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke utført radonmålinger eller utført andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU sitt aktsomhetskart er definert med "lav til moderat aktsomhetsgrad".

Radon kan ha negative helsemessige konsekvenser og det bør utføres radonmåling for å avdekke verdier og eventuelt gjøre avbøtende tiltak.

Slik at verdier er innenfor anbefalte grenser. For mer informasjon om radon, se <https://dsa.no/radon>

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik

Kontroll i tilleggende konstruksjoner i rom under terreng

Det er ikkefortatt hulltagning da grunnmur er tilgjengelig direkte.

Det er registrert varierende fuktighet i mur mot terreng som tyder på at utvendig fuktsikring ikke fungerer.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Innvendig infrastruktur for vann i plast, kobber og stål/jern.

Forsyningsrør for vann med rør i rør hvor fordelerskap er drenert til rom med sluk.

I følge eier var utstyr nytt 2018.

Funksjonstest ved åpning av kraner i kjøkken og bad i 1. etasje viste ingen trykkforskjeller.

Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG IU

Varmtvannsbereder

Bereder er innbygget i benkeskap og ikke mulig å vurdere uten fysiske inngrep. I følge eier var bereder ny 2018.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig ventilasjon med luker.

Ventil i kjøkken og bad. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Årsak / Konsekvens:

Naturlig oppdriftsventilasjon gis iht. gjeldende standard for tilstandsanalyse (NS3600) TG2



Konsekvens:

Naturlig ventilasjon vil ikke være like effektivt og god løsning som moderne mekaniske ventilasjonssystemer for utskifting av luften i et bygg. Mangelfull ventilering vil føre til dårligere inneklimate. Manglende ventilering kan også føre til bygningskader som fuktproblematikk, mugg etc.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. Hovedsikring og måler i fellestavle. Denne er ikke besiktiget.

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?	1991	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Så langt eier er kjent med og i eieres eiertid.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	I følge eier er det gjort endringer i forbindelse med fornyelse av bad og endring av i 2018 og det er opplyst at det foreligger samsvarserklæringer
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Ikke utført
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, brantilløp 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	I følge eier foreligger samsvarserklæring.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?		Dette lar seg ikke vurdere uten å fjerne eventuelle innkapslinger. Dette må i så fall utføres av autoriserte.
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.		Se beskrivelse nedenfor.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Dette er en særdeles forenklet kontroll 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, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgrad er derfor ikke satt. Jfr. også veiledning for undersøkelsen gitt av DIBK. (Direktoratet for Byggkvalitet)

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen og få utført en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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 av feil og mangler ved det elektriske anlegget kan være en sikkerhetsrisiko knyttet til brann, liv og helse.

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	

Jettegryta 11A

1405 Langhus

Gnr.: 107 Bnr.: 578 Snr.: 2

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 02.11.2025

Utskrift: 10.11.2025

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Holtegrenda 56
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no
Telefon: 90144454



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er det brannsløkkingsutstyr 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.	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 røykvarsler (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 vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brann-sikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Signatur

Signatur

Ski - 10.11.2025

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR STEIN RØLLES