

Tilstandsrapport - NS 3600:2025

Myrveien 41C

1406 Ski

Gnr: 129 Bnr: 480 Snr: 100

Myrveien 41C snr. 100



KSR Eiendom AS

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

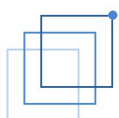
Takstingeniør

Stein Rølles

Rapport kode: 826504

Opprettet: 12.08.2026

Utskrift: 18.08.2026



KSR
EIENDOM AS

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Finstad Hageby 169
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no

Telefon: 90144454





Innledning

Formål

Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand ved befaringstidspunktet, og er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Analysen omfatter forhold som har betydning for funksjon, levetid og verdi. Forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

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

Grunnlag og metode

Vurderingene er basert på:

- visuelle observasjoner
- enkle kontroller
- tilgjengelig dokumentasjon
- opplysninger fra eier
- stikkprøvekontroll

Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-destruktiv.

Bygningen vurderes opp mot det som er normalt for tilsvarende bygg med samme alder, utførelse og byggeskikk.

Omfang og begrensninger

Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige bygningsdeler.

Følgende inngår normalt ikke:

- skjulte konstruksjoner og installasjoner
- detaljert kontroll eller funksjonstesting av tekniske anlegg
- estetiske forhold og løsninger

Forhold som begrenset tilgang, værforhold eller bruk av bygningen kan påvirke hva som er kontrollert. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsgrader

Tilstanden angis etter følgende skala:

- TG0 – Ingen registrerte avvik. Nytt (0-5 år).
- TG1 – Mindre eller forventede avvik. Eldre enn 5 år.
- TG2 – Vesentlige avvik fra normal tilstand, slitasje eller redusert funksjon.
- TG3 – Store eller alvorlige avvik, funksjonssvikt eller fare for sammenbrudd.
- TG IU – Ikke undersøkt.

Tilstandsgrad må vurderes i sammenheng med bygningsdelens tilstand, alder og forventet levetid.

Kostnadsanslag

Kostnadsanslag for TG3 er vurderinger basert på erfaringstall og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne avvike, og anslagene er ikke å anse som tilbud.

Forutsetninger

Opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon er lagt til grunn der dette foreligger. Det er ikke foretatt full verifikasjon av alle opplysninger.

Bruk av skjematurl fra Byggekost.no

Rapporten er utarbeidet ved bruk av Byggekost sitt digitale verktøy. Hjelpetekster, struktur og veiledning i systemet er basert på Byggekost sin faglige tolkning av gjeldende regelverk og standarder.

Bygningssakkyndig / Takstingeniør

Den bygningssakkyndige har selvstendig og fullt ansvar for:

- faglige vurderinger
- konklusjoner og valg av tilstandsgrader
- etterlevelse av gjeldende lover, forskrifter og standarder

Byggekost fungerer kun som leverandør av verktøy og har ikke ansvar for innholdet i den enkelte rapport.

Den bygningssakkyndige må selv ha tilgang til og gjøre seg kjent med gjeldende standarder.

Ansvar og bruk

Rapporten er utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig.

Annen bruk må avklares særskilt.

Rapporten gjelder kun for de forhold som er beskrevet, og for tidspunktet den er utarbeidet.



Arealopplysninger

Arealmåling basert på siste utgave av NS 3940.

- Målegrunnlag og usikkerhet:

Det gjøres oppmerksom på at:

- målinger kan ha naturlige avvik og toleranser
 - skråtak, innredninger, sjakter og konstruksjoner kan påvirke arealet
 - begrenset tilgjengelighet kan gi usikkerhet
- Mindre avvik mellom oppgitte og faktiske arealer kan forekomme.

- Avgrensninger:

Følgende forhold inngår normalt ikke i kontrollen:

- kontroll av tegninger opp mot faktisk utførelse
- kontroll av byggesak, godkjenninger eller lovlighet
- etterprøving av tidligere oppmålinger

Arealer er ikke kontrollmålt mot offentlige registre.

- Forutsetninger:

Opplysninger om areal kan i noen tilfeller være basert på:

- tidligere dokumentasjon
- tegninger

- opplysninger fra eier

Slke opplysninger er ikke nødvendigvis verifisert.

- Ansvar:

Den bygningssakkyndige er ansvarlig for utført oppmåling og vurdering.

Byggekost leverer kun system og struktur for registrering av arealopplysninger.

- Viktig for kjøper:

Arealer bør ikke alene legges til grunn for kjøpsbeslutning.

Ved behov anbefales egen kontrollmåling.

Vurderingsgrunnlag og referansenivå

Som hovedregel legges til grunn:

- byggeregler på oppføringstidspunktet
- vanlig byggeskikk for perioden

Avvik vurderes ut fra funksjon, risiko og konsekvens.

Levetid

Levetidsvurderingene er basert på anerkjente bransjenormer, erfaringstall og alminnelige prinsipper for byggforvaltning og vedlikehold.

Videre undersøkelser

Ved usikkerhet, begrenset tilgang eller registrerte avvik kan det være behov for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Øvrige forhold

- Egenerklæringsskjema fylles ut av eier og skal foreligge ved befaring.
- Teknisk verdi beregnes som nybyggverdi med fradrag for alder, slitasje, vedlikehold og påviste avvik.
- Hulltaking utføres ved behov, normalt i våtrom, rom under terreng, badstue og kjølerom.
- I henhold til NS 3600 benyttes undersøkelsesnivå 1, med nivå 2 for våtrom og rom under terreng.
- Personopplysninger behandles i samsvar med gjeldende regelverk og kun i nødvendig omfang.

Premisser og forutsetninger

Premisser

Tilstandsrapportene i rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt omfatter dette forhold innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m. med mindre dette fremkommer særskilt under de respektive bygningsdeler.



Forutsetninger

Rapporten er basert på minimumskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Den er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS3600 og dens forutsetninger slik navnet på rapporten som fremkommer på rapportens førsteside kan gi inntrykk av. Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter.

Rapporten gir en vurdering av bygningsdeler som er observert. 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 funksjonssprøving 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.

Egenerklæringsskjema fra selger er ikke forevist med mindre det tydelig fremkommer.

Tilstandsrapporten beskriver kun bolig. Eventuelle øvrige bygg på eiendommen som garasje, frittstående boder etc. som er nevnt i rapporten eller befinner seg på eiendommen er ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av disse kan utføres som en tilleggstjeneste og som ikke var ønskelig av selger.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg.

MERK: Beskrivelsene i rapporten er et øyeblikksbilde av de forhold slik de var på befaringstidspunktet, og er ingen garanti for at det ikke kan og vil oppstå symptomer på skader etter dette tidspunkt. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen eller det er gått maks 6 måneder siden rapportens befaringsdato, bør rapporten oppdateres. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Dersom du har spørsmål til innholdet i rapporten, ta kontakt med undertegnede. Så vil vi så langt det lar seg gjøre å avklare eventuelle forhold du måtte ha spørsmål til.



Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
0 stk

TG 1
3 stk

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad

A.2.1.8 Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Kjøkken

A.2.2.6 Innredning

TG 2
14 stk

Yttervegg

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

A.3.17.3 Ytterdører

Våtrom (bad og vaskerom) - Bad

A.2.1.1 Overflater – Vegger

A.2.1.1 Overflater – Himling

A.2.1.2 Overflater – Gulv

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

A.2.1.5 Ventilasjon

A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Kjøkken

A.2.2.2 Overflater – Gulv

Ventilator

Ventilasjon generelt

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.3 Varmtvannsbereder

Vinduer og ytterdører

A.3.17.3 Vinduer

Myrveien 41C

1406 Ski

Gnr.: 129 Bnr.: 480 Snr.: 100

Rapportansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 12.08.2026

Utskrift: 18.08.2026

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Finstad Hageby 169
1423 Ski

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



KSR
EIENDOM AS

TG 3
0 stk

TG IU
0 stk

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Preben Paulsen

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Preben Paulsen

Besiktigelsesdato: 12.08.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Myrveien 41C, 1406 Ski

Kommunnr: 3207

Kommune: Nordre Follo

Gnr	Bnr	Snr
129	480	100

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Preben Paulsen

Dokumentasjonskontroll

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
Norges Eiendommer	12.08.2026	
Egenerklæring	09.08.2026	



Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

1968

Kommentar til bygning

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

Gjennomgående leilighet i boligblokk oppført med bærende konstruksjoner i betong med flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran.

Utfyllende vegger i bindingsverk, utvendig kledd med fasadeplater og ytterpanel.

Brann- og lydklassifisert inngangsdør. Terrassedør i tre med doble glass.

Vinduer med rammer og karmen i tre, dels med doble glass og dels med isolerglass.

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
3. etasje	94		10
Kjeller		2	
Sum:	94	2	10
Sum BRA:	96		

Romfordeling

Etasje	Romtype
3. etasje	BRA-i: Entré, stue, bad, 3 soverom, bod og kjøkken TBA: Veranda
Kjeller	BRA-e: Kjellerbod

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.

Det er ikke forevist seksjonsbegjæring eller andre avtaler som dokumenterer bruksrett til areal som beskrevet som BRA-e. Tilleggsareal som fremkommer er påvist av eier.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner, terrasser og platting på terreng

Pkt. A.3.19-20

Vurdering / Avvik

TG 1

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner som balkonger, verandaer, altaner og takterrasser også over innvendige rom

Veranda i betongkonstruksjon med rekkverk i glass og stål på ca.

Stikkprøve med linjelaser viser svakt fall på dekke for avrenning av nedbør fra vegg

Rekkverk er 105.

Yttervegg

Pkt. A.3.17

Beskrivelse

Yttervegg er i dette tilfellet en felles bygningsdel, normalt 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.

I denne sammenheng er det kun deler av yttervegg med direkte nærhet og tilgjengelighet som er vurdert og ikke yttervegger i helhet. I praksis er dette del av vegg mot veranda. For å avklare om det foreligger eier av boligen særskilt vedlikeholdsansvar for felles bygningsdeler henvises det til lagets/sameiets vedtekter.

Konstruksjonen for en yttervegg er en lukket konstruksjon og det er ikke mulig å vurdere oppbygning og utførelse uten at konstruksjonen åpnes, og som ikke gjøres i denne sammenheng. Dette innbefatter forhold som isolering, bruk av vindspærre, innvendig plast og oppbygging for øvrig. Eventuelle byggefeil og skjulte skader vil kunne kreve at konstruksjon åpnes for å avdekkes.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.1 Yttervegg – Konstruksjon

Utfyllende vegger i bindingsverk kledd med dels ytterpanel og del med fasadeplater.

Årsak:

Yttervegg er ikke ventilert.

Konsekvens

Manglende ventilering av veggkonstruksjon kan føre til kondens/fuktskader.

Konstruksjon av vegg er opprinnelig og er bygget etter andre krav enn dagens byggregler. Dette innebærer blant annet andre krav til energitetthet, ventilering av konstruksjon etc. I dette tilfellet var det ingen synlige symptomer på unormale avvik på ytterveggenes innvendige overflater.



Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Ytterdører

Brann- og lydklassifisert inngangsdør.
Terrassedør i tre med doble glass.

Årsak:

Dører bærer preg av alder og har bruksslitasje og vrider for terrassedør er løs. Det er påvist skader og utettheter i tetningslister for inngangsdør.

Konsekvens

Skader i tetningslister medfører luftlekkasjer- og energitap. Påviste luftlekkasjer medfører også at døra ikke har tilfredstillende branntetting.

Vinduer og ytterdører

Pkt. A.3.17

Vurdering / Avvik

TG 2

A.3.17.3 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med doble glass i ett soverom og stue og med isolerglass i kjøkken og 2 soverom. Vinduer med isolerglass er av noe nyere dato.

Det var ingen synlige punkterte glass på befaringstidspunkt.

Et punktert vindu er ikke alltid enkelt å oppdage, spesielt i tidlig fase. Vanlige tegn er kondens, skjolder eller uklarheter mellom glassene, men dette kan variere med temperatur, sollys og luftfuktighet. Også hvor rene glassene er kan også være av betydning for å kunne se at et glass er punktert.

Årsak:

Dels opprinnelige fra byggeår som bærer preg av alder og er slitt, hvor blant annet kitt mellom glass løsner og fremstår i generelt dårlig stand. Det er registrert noe tregheter/ trange vinduer.

Konsekvens

Vinduer, og da spesielt de opprinnelige i stue og et soverom har redusert funksjon hva gjelder energitetthet og det må påregnes å ha begrenset gjenværende brukstid.

Våtrom (bad og vaskerom) Bad

Pkt. A.2.1

Beskrivelse

I følge eier ble badet fornyet i 2015/2016. Det er ikke forevist dokumentasjon på hva som er fornyet eller utførelse av arbeidene.

Vurdering / Avvik

TG 2

A.2.1.1 Overflater – Vegger

Fliser.

Årsak:

Det er registrert noe hullyd men ikke bom/løse fliser.
Misfarging og jordslag i deler av fuger.

**Konsekvens**

Forholdet er i all hovedsak av kosmetisk betydning.

TG 2**A.2.1.1 Overflater – Himling**

Malte plater på senket himling.

Årsak:

Oppsprekking i del av plate.

Konsekvens

Forholdet er i all hovedsak av kosmetisk betydning.

TG 2**A.2.1.2 Overflater – Gulv**

Fliser.

Årsak:

Det er registrert noe hullyd men ikke bom/løse fliser. Dels noe misfarging/kalkufelling.
Det er registrert sprukket flis.

Konsekvens

Forholdene slik de fremstår er i all hovedsak av kosmetisk karakter.

TG 2**A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**

Sluk: plastsluk med klemring og synlig membran.

Fall mot sluk i dusj: Det er påvist varierende fall til sluk.

Fall på gulv for øvrig: Det er i all hovedsak påvist fall fra øvrige vanninstallasjoner.

Høyde mellom slukrist og topp fliser ved dør er ca. 40 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 membran ved terskel som skal være minimum 25 mm. vurderes uten fysisk inngrep.

Årsak:

Varierende fall til sluk i dusjsone og mindre fall iht. krav som gjaldt i 2015/2016

Konsekvens

Svakt fall til sluk er i all hovedsak av praktisk betydning ved at forbruksvann ledes til sluk saktere.

Manglende dokumentasjon på avslutning av terskel medfører at høydeforskjell til slukrist ikke kan verifiseres å være tilfredstillende.

TG 2**A.2.1.5 Ventilasjon**

Ventil i vegg. Tilluft via ventil i vegg.

Årsak:

Naturlig oppdriftsventilasjon i våtrom gis TG iht. NS3600

Konsekvens

Naturlig ventilasjon i et våtrom har ingen mulighet for å forsere avtrekk for tilfredstillende luftsirkulasjon.

Mangelfull ventilerings kan føre til fuktproblemer, mugg og bygningsskader.

TG 2**A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning**

Badekar, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin, benkeskap med servant, foldbare dusjdører og armaturer.

Årsak:

Det er ikke synlig drensspalte eller dokumentert annen fuktsikring for innbygget sistene for toalett.

**Konsekvens**

Manglende drencspalte/fuktsikring av sistene vil føre til at eventuelle lekkasjer inne i den innbygde sistene ikke oppdages tidlig og som igjen vil føre til bygningsskader som konsekvens.

TG 1**A.2.1.8 Kontroll i tilleggende konstruksjoner**

Det er foretatt hulltaking i vegg mot del av dusjhjørne/våtsone uten at det ble påvist unormale fuktverdier.

Undersøkelsen gir et øyeblikksbilde om tilstanden i området som er kontrollert og friskmelder nødvendigvis ikke hele konstruksjonen, da øvrige deler ikke er åpnet eller kontrollert.

Bilder

Klemring og synlig membran.



Ved hulltaking i tilleggende konstruksjon mot dusjhjørne ble det ikke påvist unormale fuktverdier.

Kjøkken**Pkt. A.2.2****Vurdering / Avvik****TG 2****A.2.2.2 Overflater – Gulv**

Laminat.

Årsak:

Gulv i områder der det kan forekomme vannsøl skal gulv kunne tåle mindre fuktbelastning over kortere tid noe denne type laminat ikke gjør.

Det ble foretatt fuktsøk i deler av gulv ved kjøkkeninnredning uten at det ble påvist unormale verdier.

**Konsekvens**

Ved bruk av materialer som ikke er egnet til formålet vil kunne medføre skader i gulvet.

TG 1**A.2.2.6 Innredning**

Innredning med profilerte formpressede fronter og laminerte skapstammer. Benkeplater i laminat med dobbel stålkum. Opplegg for oppvaskmaskin.

TG 2**Ventilator**

Ventilator med kullfilter/omluft.

Merk at tilstandsgrad for denne bygningsdelen gjelder for funksjon og er ikke en tilstandsvurdering av ventilatoren i seg selv.

Årsak:

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

Konsekvens

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

Mangelfull ventilering vil kunne føre til dårligere inneklima og kan også gi helseplager.

Manglende ventilering kan også føre til bygningsskader som fuktproblematikk, mugg etc.

Ventilasjon generelt

Pkt. A.2.12

Vurdering / Avvik**TG 2****A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

Naturlig oppdriftsventilasjon med ventiler i kjøkken og våtrom. Tilluftsventiler i vinduer. Det er ikke opplyst sist ventilasjonskanaler ble rensset/rengjort.

Årsak:

Avtrekkssventil i kjøkken er forblendet av kjøkkeninnredning/overskap og det er ikke gjennomstrømningsventiler i dører.

Konsekvens

Naturlig ventilasjon vil ikke være like effektivt og god løsning som moderne mekaniske ventilasjonssystemer for utskifting av luften i et bygg, og kan føre til dårligere inneklima. Manglende ventilering kan også føre til bygningsskader som fuktproblematikk, mugg etc. Det bemerkes at det ikke var krav til gjennomstrømningsventiler/spalter i dører eller lignende mellom rommene på oppføringstidspunktet.

**Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)**

Pkt. A.2.13

Vurdering / Avvik**TG 2****A.2.13.1 Vannledninger**

Innvendig infrastruktur for vann- og avløp i plast, kobber og stål/jern. Forsyningsrør for vann med rør i rør hvor fordelerskap er plassert i bad og drenert til rom med sluk.

Stoppekraner i fordelerskap

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

Takstingeniør har ikke spesialkompetanse på rør/infrastruktur for vann og avløp og det anbefales alltid gjennomgang av autorisert rørlegger.

Årsak:

I følge eier ble store deler av infrastruktur for vann- og avløp i leiligheten fornyet 2015/2016 i forbindelse med fornyelse av bad. Dels er noe av utstyr opprinnelig.

Kursoversikt for vannføringer i fordelerskap mangler.

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenk.

Konsekvens

Manglende merking av kurser er i strid med krav. Dette vil først kunne være en utfordring dersom det blir behov for å bytte ut vannrør.

Det var ingen symptomer på funksjonssvikt for øvrig på befaringstidspunktet, men vær oppmerksom på at infrastruktur for vann er en risikokonstruksjon og lekkasjer/skader plutselig kan oppstå.

Anlegget er i all hovedsak skjult og det er kun de deler som er synlig som er vurdert.

Lekkasjestopper har til hensikt å redusere risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

TG 2**A.2.13.3 Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk.

Årsak:

Bereder er tilsluttet strøm via stikkontakt og ikke fast tilslutning.

Bereder er plassert direkte på skapbunn uten understøtte.

Konsekvens

Bereder med effekt over 1500w skal tilsluttes strøm med fast tilslutning. Dette av hensyn til el-sikkerhet.

Manglende understøtte for bereder kan medføre skader grunnet vekt.

**Elektrisk anlegg****Pkt. 12.5**

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet gjennomgang basert på tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og visuelle observasjoner av synlige installasjoner og komponenter. Det utføres ikke målinger, belastningstester eller teknisk kontroll av anlegget, med mindre dette er særskilt avtalt. Formålet er å avdekke forhold som kan indikere behov for nærmere kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom det registreres synlige avvik, manglende dokumentasjon, tegn til varmgang, skader eller andre forhold som kan medføre brann- eller elsikkerhetsrisiko, skal dette omtales i rapporten.

Beskrivelse

Skru og automatsikringer i felles skap intrappeoppgang. 35 amp. hovedsikring.

Vurdering / Avvik**Pkt. 12.5 Elektrisk anlegg**

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget.

Spørsmål til eier:

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1968

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? I følge eier er det ikke foretatt arbeider i deres eiertid og kan ikke svare for tidligere eier.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene? Nei. I følge eier er det ikke utført arbeider i eiers tid siden 2023. Det er foretatt arbeider med anlegget etter dette tidspunkt, men fullt ut hva er ikke eier kjent med.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.

Undersøkelser iht. forskrift "tryggere bolighandel"

Generelt om anlegget:

Er plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd? Nei.

Basert på de deler av anlegget som var synlig, uten at det er flyttet på møbler eller annen innredning:

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Nei.

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Opprinnelig skap fra byggeår hvor det ikke ble benyttet deksler for tilslutninger slik at deler av tilkoblinger er tirekte tilgjengelige.

Inntak og sikringsskap:

Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.



Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.

Ovenstående er en særdeles forenklet kontroll begrenset til de spørsmål til eier 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.

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 av autorisert personell.

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

Bilder





Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.
Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Leilighet

Branncelleinndeling, rømningsveier og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet, som nevnt forskriften § 2-21, skal undersøkes opp mot kravene i dagens byggt tekniske forskrift (TEK17). Det betyr ikke at TEK17 har tilbakevirkende kraft.

Dette punktet omfatter tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som taksingeniør har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Disse forholdene vil ikke utløse tilstandsgrad i rapporten. 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.

Det er ikke registrert avvik fra krav til rømningsvei. Nei.

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

Det er ikke registrert avvik fra krav til takhøyde under 220 cm. Nei

Branntekniske forhold:

Røyk/brannvarsling:

Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen? Ja.

Brannslukking:

Er det brannslukningsutstyr i boligen? Ja. 6 kg. pulverapparat.

Branncelleinndeling:

Er det åpenbare synlige tegn på avvik i branncelleinndeling? Nei. Dette er skjulte konstruksjoner og forhold som krever åpning av konstruksjoner for å kontrollere fullt ut. Det gjøres oppmerksom på at krav på oppføringstidspunkt ikke var like omfattende som gjeldende krav. Det bemerkes at dette er krav som har tilbakevirkende kraft.

Rekkverk/håndløper:

Rekkverk eranda har ikke utførelse iht. dagens krav til utførelse. Rekkverk er drøyt 100 cm. Dagens krav ved samme høyde over bakkenivå er 120 cm.

Rekkverk/håndløper skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og skal utformes slik at det forhindrer klatring. Hensikten med kravet er at personer ikke utsettes for fall over eller sammenstøt, og at barn ikke lett kan klatre over.

Komfyrvakt:



Det er ikke montert komfyrvakt.

Manglende komfyrvakt øker risikoen for komfyrbrann og er en installasjon knyttet til brannsikkerhet.

Lyd- og støyforhold:

Vurderingen av lyd- og støyforhold er basert på byggeår, normal byggeskikk på oppføringstidspunkt og visuelle observasjoner. Det er ikke utført lydmålinger eller tekniske undersøkelser av lydisolasjon eller utendørs støy. Eldre boliger må normalt forventes å ha svakere lydisolasjon enn nyere bygg.

NS3600 definerer forholdet slik:

Før 1949: Bygget har svært svak lydisolasjon sammenlignet med nyere bygg.

1949–1969: Bygget har klart svakere lydisolasjon enn nyere bygg.

1969–1997: Bygget har merkbart svakere lydisolasjon enn nyere bygg.

Etter 1997: Bygget med lydisolasjon som fremstår tilfredsstillende.

Dette omfatter kun innvendig støyforhold i boligen og eventuelt støyforhold mot tilstøtende boliger med direkte tilknytning til denne. Grenser for akseptable støygrenser er svært individuelt og akseptable nivåer må vurderes av den enkelte. Utvendige forhold kan vurderes selv av den enkelte.

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.

Det er ikke utført radonmålinger eller utført andre tiltak mot radon.

Leilighetens beliggenhet i 3. etasje medfører at den er betydelig mindre utsatt for eventuell radon enn tilsvarende leiligheter i 1. etasje og underetasje, dvs i kontakt med terreng.

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>

Signatur

Signatur

Ski - 18.08.2026

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR STEIN RØLLES