

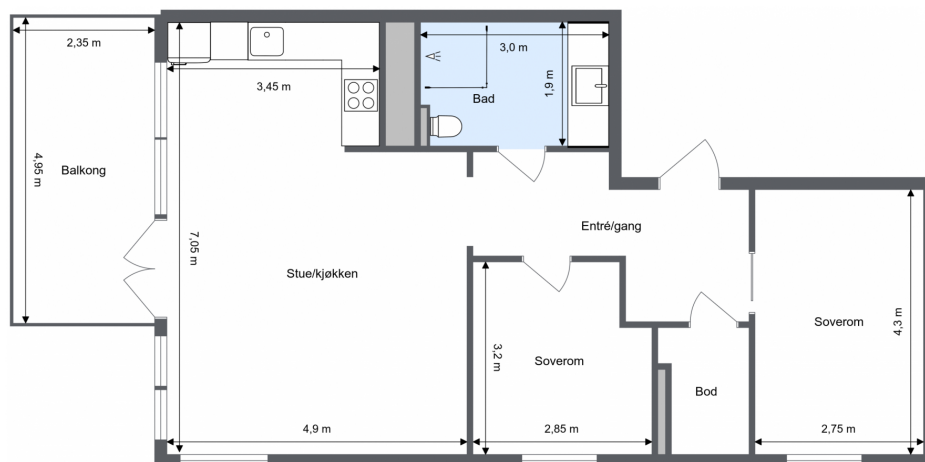
Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Midtskogen 6

1423 Ski

Gnr: 137 Bnr: 768 Snr: 42

Midtskogen 6, snr. 42



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: 602753

Opprettet: 21.01.2026

Utskrift: 03.02.2026



KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Finstad Hageby 169
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 undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkelsesnivå

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

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra 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
- 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.
TG IU 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

Tilstandsvurderingene i 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 m.m. med mindre dette fremkommer særskilt under de respektive bygningsdeler.

Forutsetninger

Rapporten er basert på innholdskrav i 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 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 brukes i inntil ett år etter befæringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
0 stk

TG 1
11 stk

Yttervegg

Konstruksjon

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Bad

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Avtrekk

Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
4 stk

Vinduer og ytterdører - Vinduer

Vinduer og ytterdører

Bad

Overflater - Gulv

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannbåren varme

Vinduer og ytterdører - Ytterdører

Vinduer og ytterdører

TG 3
0 stk

Midtskogen 6

1423 Ski

Gnr.: 137 Bnr.: 768 Snr.: 42

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 21.01.2026

Utskrift: 03.02.2026

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Finstad Hageby 169
1423 Ski

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



TG IU
2 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bad

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Inger Elisabeth Berg

Rekvirent dato: 29.01.2026

Besiktigelse

Til stede: Inger Elisabeth Berg

Besiktigelsesdato: 02.02.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Midtskogen 6, 1423 Ski

Kommunnr: 3207

Kommune: Nordre Follo

Gnr	Bnr	Snr
137	768	42

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Inger Elisabeth Berg



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
Norges Eiendommer	01.02.2026	
Egenerklæring	02.02.2026	
Faktura		Det er i følge eier utført diverse håndverksmessige arbeider i leiligheten i 2024 og det er forevist faktura fra Tømrer og Snekkerservice AS datert 08.01.2025

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

2014

Kommentar til bygning

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

Hjørneleilighet i boligblokk oppført med bærende konstruksjoner i stål- og betong. Utfyllende vegger i antatt bindingsverk, utvendig kledd med fasadeplater.

Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran.

Oppvarming med vannbåren varme til radiatorer. Elektrisk gulvvarme i bad.

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



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
5. etasje	73		12
Kjeller		6	
Sum:	73	6	12
Sum BRA:	79		

Romfordeling

Etasje	Romtype
5. etasje	BRA-i: Entré/gang bod, 2 soverom, stue/kjøkken og bad TBA: Balkong
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.



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) legger til grunn at enkelte bygningsdeler skal vurderes dersom bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Det bemerkes at det er kun bygningsdel tilknyttet del av boligen og som er enkelt tilgjengelig og uten bruk av lift, stige etc. som er vurdert og ikke i sin helhet. Utvendig er yttervegg i denne sammenheng kun besiktiget fra balkong og bakkenivå med de begrensninger det medfører.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Utfyllende vegger i antatt bindingsverk utvendig kledd med fasadeplater. Kledning er synlig ventilt. Konstruksjonen er lukket og ikke mulig å vurdere uten fysiske inngrep som ikke er utført. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

Vinduer og ytterdører Vinduer

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer med rammer og karmen i tre med utvendig aluminiumsbeslag.

Årsak / Konsekvens:

Ett soveromsvindu er vanskelig å åpne. Det er registrert skjevhet i et stuevindu og som ved åpning subber mot karm og utvendig aluminiumsbeslag slik at dette er løst.

Konsekvens:

Vinduene slik de fremstår krever utbedringer for å fungere som de skal, også uten å påføre ytterligere slitasje og skader.

Vinduer og ytterdører Ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

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

Årsak / Konsekvens:

Terrassedør er noe trang med justeringsbehov og det er registrert deformasjon i utvendig aluminiumsbekledning.

Konsekvens:



Terrassedør krever utbedringer og vedlikehold for å fungere som den skal.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik**TG IU****Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)**

Balkong i stålkonstruksjon med tredekke.

Konstruksjon var på befaringstidspunkt dekket av snø og ikke tilgjengelig for vurdering i sin helhet og er derfor ikke tilstandsvurdert. Det oppfordres til at denne undersøkes nærmere straks forholdene ligger til rette.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

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 bemerkes at det er kun bygningsdel tilknyttet del av boligen som er vurdert og ikke i sin helhet. Yttertak er ikke besiktiget grunnet manglende tilgjengelighet på befaringstidspunkt og sikkerhet iht. hms. Tilstandsgrad er satt grunnet alder.

Vurdering / Avvik**TG 1****Takkonstruksjon**

Flat, ompakt takkonstruksjon i betong, antatt teknet med papp/membran.

Konstruksjonen er lukket og ikke mulig å vurdere uten fysiske inngrep som ikke er utført.

Det var ingen synlige symptomer på skader/utettheter på befaringstidspunkt. Tilstandsrad settes grunnet alder.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad med opprinnelig våtromskonstruksjon som er en prefabrikkert våtromskabin. Det er ikke forevist dokumentasjon på utførelse og oppbygging av rommet.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Fliser.

Årsak / Konsekvens:

Det er sprukne fliser for del av gulv. Dels noe misfarging og svertesopp i del fuger.

I følge forevist faktura fra Tømrer og Snekker Service AS ble sprukne fliser som var løse limt av håndverker. Det er ikke forevist dokumentasjon på innhold og utførelse for utbedring.

Konsekvens:



Forutsatt at arbeidet er utført uten å berører membraner er dette et forhold av kosmetisk betydning. Det samme gjelder misfarging og svertesopp i fuger. Eventuelle skader i membran kan føre til utettheter.

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser

TG 1

Overflater - Himling

Plater i metall.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluk: Plastsluk med klemring og synlig mansjett/membran.

Fall mot sluk i dusj: Ok fall i nedsenk i dusj.

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

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. ikke vurderes uten fysisk inngrep.

TG 1

Ventilasjon

Avtrekk i vegg. Tilluft via spalte i dør.

Avtrekk ble funksjonstestet med papir og fungerte ok på befaringstidspunkt.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innredning med servant, vegghengt toalett, forldbare dusjdødrer, dusjarmatur på vegg og

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hulltaking da badet er en prefabrikerte baderomskabin. I forskrift er det unnlatt krav til hulltaking i prefabrikerte baderomskabiner. Konstruksjon er i stål og bruk av fuktindikator i våtsoner vil ikke gi nyttig informasjon da disse reagere på metall. Det var ingen synlige symptomer på skader som oppsprukne fuger etc. i våtsoner på befaringstidspunkt.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Avtrekk

Ventilator med utblåsning.

TG 1

Innredning

Laminert innredning med formpressede fronter og oppvaskkum i stål. Opplegg for oppvaskmaskin, integrert stekeoven og platetopp.

**Rom for varig opphold**

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

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

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på dette området. Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

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

Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m. Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.

Det er ikke registrert avvik fra krav til takhøyde.

Stikkprøver viser: Takhøyde i kjøkken er målt til 242 cm og 221 cm. i gang med senket himling.

Branntekniske forhold

Røyk/brannvarsling:

Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen? Ja. Felles brannvarsling.

Brannslukking:

Er det brannslukkingsutstyr i boligen? Ja. Det er installert rislingsanlegg og 6 kg. slukker fra 2024.

Branncelleinndeling:

Er det åpenbare synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei.

**Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) HMS**

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Dette punktet tar for seg forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet iht. §2-21 i forskrift til avhendingsloven "tryggere bolighandel" og som ikke er beskrevet under andre punkter i rapporten. Dette er forhold som er ment som en opplysning og det skal ikke settes tilstandsgrad på disse forhold. Avvikene som er beskrevet nedenfor kan skyldes endringer i forskriftskrav over tid og det er ikke krav til å endre dette slik at det tilfredstilles de forskriftskrav som gjelder i dag. Som eksempel var krav til minimumshøyde på et rekkverk 90 cm. i 2009, og som ble endret til minimum 100 cm. i 2010.

Vurdering / Avvik**Radon**

I følge Norges Eiendommer er det utstedt ferdigattest 17.07.2014 og som er å anse som at krav til radonduk under bygget er fagmessig utført. Dette iht. Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) sin veiledning til forskrift "tryggere bolighandel"

For mer informasjon om radon, se <https://dsa.no/radon>

Rekkverk/sikring

Rekkverk for balkong er målt til 123 cm. og utførelse er i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Komfyrvakt

Det er montert komfyrvakt over koketopp.
Manglende komfyrvakt øker risikoen for komfyrbrann.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 1****Vannrør (stoppekran)**

Innvendige forsyningsrør for vann i plast, kobber og stål. Fordelerskap er plassert i himling i bad og som er drenert til rom med sluk. Anlegget er i all hovedsak skjult og ikke mulig å besiktige.
Funksjonstest ved åpning av kraner i kjøkken og bad viste ingen trykkforskjeller.
Stoppekren er plassert i fordelerskap.
Tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG 2**Vannbåren varme**

Vannbåren varme til radiatorer.

Årsak / Konsekvens:

I følge eier er radiator i et soverom frakoblet da det ble registrert drypplekkasje.

Konsekvens:

Rommet har slik det fremstår ingen kilde for oppvarming. Skal radiator tilkobles må denne kontrolleres/utbedres for å unngå lekkasjer og bygningsskader.

Midtskogen 6

1423 Ski

Gnr.: 137 Bnr.: 768 Snr.: 42

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 21.01.2026

Utskrift: 03.02.2026

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Finstad Hageby 169
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no

Telefon: 90144454



TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Felles ventilasjonsanlegg for avtrekk- og tilluft hvor aggregat er plassert på tak.

**Elektrisk anlegg**

NS 3600 - Tillegg B

Vurdering / Avvik**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. 2014

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja, så langt eier er kjent med.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja.
Foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene? Nei.

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, ikke hva eier kjenner til.

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 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? Nei.

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.
Hovedsikring og måler i fellestavle. Denne er ikke besiktiget.

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. Av den grunn settes det ikke tilstandsgrad på elektriske anlegg.

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.

Midtskogen 6

1423 Ski

Gnr.: 137 Bnr.: 768 Snr.: 42

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 21.01.2026

Utskrift: 03.02.2026

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Finstad Hageby 169
1423 Ski

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



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.

Signatur

Signatur

Ski - 03.02.2026

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR STEIN RØLLES