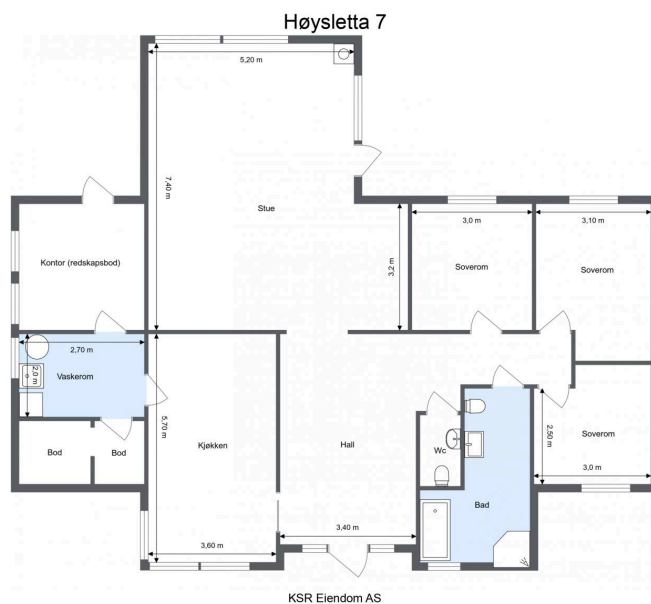


Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Høysletta 7

1424 Ski

Gnr: 137 Bnr: 496



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: 440278

Opprettet: 05.02.2026

Utskrift: 10.02.2026



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 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

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. 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. 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 skader etter dette tidspunkt. Vær oppmerksom på denne risikoen. 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**
6 stk**Bad**

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Vaskerom

Overflater - Himling

Kjøkken

Avtrekk

Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereider

TG 2
20 stk**Grunnmur og fundamenter**

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Bad

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning



Vaskerom

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Ventilasjon
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft
varmepumpe)
Sanitært utstyr.rom

TG 3
1 stk

Vaskerom

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG IU
4 stk

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller
terrasser)

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vaskerom

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene) - Terrengforhold

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Ove Spæren

Rekvirert dato: 30.01.2026

Besiktigelse

Til stede: Ove Spæren
Randi Thomassen

Besiktigelsesdato:

Høysletta 7

1424 Ski

Gnr.: 137 Bnr.: 496

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 05.02.2026

Utskrift: 10.02.2026

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Finstad Hageby 169
1423 Ski

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



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Høysletta 7, 1424 Ski

Kommunnr: 3207

Kommune: Nordre Follo

Gnr Bnr

137 496

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Ove Spæren
Randi Thomassen

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

29.01.2026

Faktura

30.05.2025

Bravida - installasjon av elbillader i garasje som er arbeider utført siste 5 år

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

Årstall for
andre tiltak

Kommentar til andre tiltak

1981

2008

Tilbygget

Kommentar til bygning

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

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjoner på plate i betong. Yttervegger i trekonstruksjon utvendig kledd med ytterpanel. Takkonstruksjon i tre tekket med betongstein.

Vinduer og ytterdører i tre med isolerglass.

Huset har elektrisk oppvarming med panelovn og gulvvarme. En varmepumpe luft/luft. Peis tilsluttet ett-løps pipe.



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
1. etasje	149		43
Garasje		36	
Sum:	149	36	43
Sum BRA:	185		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Hall, kjøkken, bad, stue, 3 soverom, toalettrom, vaskerom, 2 boder og kontor. TBA: Areal representerer samlet areal for markterasser hvorav en er overbygget.
Garasje	BRA-e: Garasjerom

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 dog opplyst at rommet som fremstår som kontor er byggemeldt som redskapsbod og brukskendring er ikke omsøkt.



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 2

Byggegrunn

Grunnforhold er ukjent og ikke dokumentert, og er således ikke besiktiget og undersøkt.

Fundamenter

Fundamentering er ukjent og ikke dokumentert, og er således ikke besiktiget og undersøkt.

Grunnmur

Støpt plate på mark.

Årsak / Konsekvens:

Dels er det oppsprekking og sår i del av plata.

Det ble foretatt stikkprøver med laservater i del av stue og hall og som viser skjevheter, og et avvik på ca 20 mm.

Merk at målinger kun er stikkprøver og at alle flater i sin helhet ikke er kontrollert.

Konsekvens.

Forholdene i dette tilfellet er vurdert til ikke å ha byggteknisk konsekvens. Skjevheter kan ha en funksjonsmessig konsekvens knyttet til møblering etc.

For å faststslå stabilitet eller utvikling i bevegelser i et bygg må det gjøres målinger over tid. I følge eier er det ingen opplevelser av bevegelser i huset.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Eventuell drenering og fuksikring av en plate på mark er under terreng og er ikke synlig.

For plate på mark dreneres plata normalt med bruk av drenerende masser og fall på terreng som leder bort overvann.

Det er ikke forevist dokumentasjon på hvordan dette er utført og forholdet kan således ikke tilstandsvurderes.

Det bemerkes at huset ikke har rom under terreng som påvirkes av en eventuell sviktende fuksikring av plata.

Dette er kun ment som en opplysning og forholdene under huset lar seg ikke vurdere.



Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Yttervegger i bindingsverk.

Årsak / Konsekvens:

Konstruksjon er ventilert men det er registrert manglende bruk av luseklosser/musebånd. I følge eier er det tidsvis registrert mus på loft.

Konsekvens:

Musebånd er en viktig komponent i overgangen mellom kledning og grunnmur eller bunnsvill i en luftet yttervegg. De fungerer som en fysisk barriere som forhindrer skadedyr, spesielt mus, fra å komme inn i luftespalten bak kledningen, samtidig som de tillater nødvendig lufting og drenering.

TG 2

Kledning

Ytterkledning med tømmermannspanel.

Deler av kledning var dekket av snø og var ikke tilgjengelig for vurdering på befaringstidspunkt.

Årsak / Konsekvens:

Stedvis oppsprukket og værslitt trevirke. Deler av omramming rundt vinduer er skåret tett mot underliggende vannbrett. Generelt er kledning tørr med behov for vedlikehold.

Konsekvens

Mangelfullt vedlikehold over tid vil føre til behov for fornyelser og utskiftning.

Trevirkets endeved som er ført for tett mot vannrett vil suge opp vann og påføres skader over tid.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører med rammer og karmen i tre.

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert slitasje, utvendig avflassing og tregheter/trange i enkelte vinduer.

Det var ingen synlig punkterte glass på befaringstidspunktet.

Konsekvens:

Vinduene slik de fremstår krever utbedringer/justeringer for å fungere som de skal.

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



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG IU

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasse i trekonstruksjon.

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

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Valmet takkonstruksjon i tre. Undertak med sutaksplater. Undertak med Osb-plater på tilbygg

Årsak / Konsekvens:

Kaldt loft er kun besiktiget innvendig fra loftsluke og ikke i sin helhet da det ikke har gangbart gulv. Deler av loft blindt/uten inspeksjonsmulighet. Det er synlig skader i deler av sutaksplater. Det er påvist råte i del av stolpe som er forstøttet mot grunn og som del av bærende konstruksjon. Konstruksjon synes å være tilfredstillende ventilert og i følge eier er det ikke problemer med istapper vinterstid.

Konsekvens:

En takkonstruksjon er en fuktutsatt konstruksjon og krever jevnlig ettersyn. For å undersøke konstruksjon i sin helhet og jevnlig kunne utføre tilsyn må det etableres adkomst og foretas ytterligere undersøkelser.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Yttertekking med betongstein.

Yttertak er kun delvis besiktiget fra bakkenivå grunnet manglende tilgjengelighet og tilrettelagt for trygg adkomst iht. gjeldende hms-regler, med de begrensninger det innebærer, og konstruksjon er ikke undersøkt fullt ut.

Årsak / Konsekvens:

Tilstandsgrad settes grunnet alder da deler av tekking har oversteget mer enn 50% av forventet brukstid og konstruksjonen har redusert gjenværende levetid.

Det bør tilrettelegges slik at yttertak kan kontrolleres.

Konsekvens:

Takkonstruksjon er en fuktutsatt konstruksjon og på generelt grunnlag må dette undersøkes jevnlig, og det bør tilrettelegges slik at yttertak kan kontrolleres i sin helhet.

Gitt tekkingens alder kan utettheter og skader plutselig oppstå.



TG 2

Skorsteiner over tak

Det legges til grunn at pipen er utført som en elemntpipe gitt byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Over tak er pipe beslått med heldekkende beslag og er ikke synlig. Innvendig er ingen sider av pipestokken synlig for inspeksjon. For denne pipen er det krav til minst 2 synlige sider.

Konsekvens:

Manglende synlighet medfører ingen mulighet for å avdekke eventuelle sprekker og utettheter. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser og kamerakontroll for å avdekke pipens innvendige tilstand. En kamerakontroll vil kunne avdekke sprekker, skader og sotansamlinger som ikke er synlige utenfra, og som kan føre til pipebrann eller røyklekkasje hvis de ikke oppdages i tide.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Beslag, renner, nedløpsrør beslag på tak i stål. Utsyr er kun besikttet fra bakkenivå med de begrensinger det medfører.

Årsak / Konsekvens:

Utstyr fremstår i varierende stand gitt varierende alder. Det er påvist avflassing og tidsmessig bruksslitasje på utstyr. I følge eier er det gitt pålegg om utbedring av stige-trinn på tak for feier.

Konsekvens:

Det må påregnes regnes redusert gjenværende levetid på utstyr. Utettheter i renner og nedløp vil kunne føre til vannsprut på andre utsatte bygningsdeler som igjen kan føre til bygningsskader.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad med opprinnelig våtromskonstruksjon fra 2008
Det er ikke forevist dokumentasjon på utførelse og oppbygging av rommet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser

TG 2

Overflater - Vegger

Fliser

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert riss i fuger i et hjørne antatt grunnet opptørking eller setning, noe som i følge eier har vært slik til langt tilbake i tid.



For å avklare om forholdet fullt ut må det gjøres målinger over tid for å se eventuelle endringer.
Det er påvist sår i deler av fliser, spesielt ved kasse for innbygget sistene. Vindu i vegg i våtsone.

Konsekvens.

Forholdet er av kosmetisk betydning og har nødvendigvis ingen byggt teknisk konsekvens.

Vindu plassert i del av våtsone er ikke anbefalt løsning av hensyn til materialer og egnethet i fuktutsatt miljø.

TG 1

Overflater - Himling

Panel

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluk: Plastsluk med klemring og synlig mansjett/membran.

Fall mot sluk i dusj: Det er fall men dette er mindre enn krav den gang rommet ble bygget.

Fall på gulv for øvrig: Det er registrert fall til sluk fra øvrige installasjoner.

Høyde mellom slukrist og topp fliser ved dør er ca. 20 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.

Årsak / Konsekvens:

Gulv har ikke tilfredstillende fall til sluk iht. krav på oppføringstidspunkt. Klemring for membran mot sluk er ufagmessig festet til sluket.

Konsekvens:

Manglende fall kan føre til at lekkasjevann ikke ledes til sluk og som igjen kan føre til lekkasjer og bygningsskader.

Utførelse av innfesting av klemring er slik at sluk er perforert og som medfører usikkerhet rundt rommets tettesjikt.

TG 2

Ventilasjon

Ventli i himling.

Tilluft via spalte i dør.

Årsak / Konsekvens:

Naturlig oppdriftsventilasjon var normalt på oppføringstidspunkt og gis iht. gjeldende standard for tilstandsanalyse (NS3600) TG2

Konsekvens:

Mangelfull ventilering kan føre til fuktproblemer, mugg og bygningsskader.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Benkeskap med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett, badekar og dusjarmatur på vegg.

Årsak / Konsekvens:

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 sisternen ikke oppdages tidlig og som igjen vil føre til bygningsskader som konsekvens.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltagning er ikke foretatt da tilliggende konstruksjoner ikke er tilgjengelig. Vegg i dusjhjørnet som er område der det erfaringsmessig forekommer skader, er mot yttervegger. Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking. Ved badekar er vegger mot yttervegg, garderobeskap og utbygget sisternekasse i toalettrom som ikke muliggjør hulltaking.

Det ble på befaringstidspunkt søkt med fuktindikator i våtsoner uten at det ble påvist unormale verdier eller symptomer på skader.

I følge eier er det det kun dusjet i lukket kabinett siden badet var nytt 2008.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Vinyl.

Årsak / Konsekvens:

Belegg er opprinnelig og fremstår slitt med diverse sår og skader.

Konsekvens:

Isolert sett som en overflate er dette av kosmetisk betydning men se nedenfor under punkt "Membran, tettesjikt og sluk.

TG 2

Overflater - Vegger

Våtromstapet og våtromsplater

Årsak / Konsekvens:

Våtromstapet er opprinnelig fra byggeåret og bærer preg av alder. Det er registrert diverse hull og perforering i denne.

Konsekvens:

Gitt rommets bruk som et vaskerom er dette et forhold som i all hovedsak av kosmetisk betydning.

TG 1

Overflater - Himling

Malte plater



TG 3

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluk: Opprinnelig plastsluk med klemringløsning. Belegg er benyttet som tettesjikt.

Fall på gulv. Det er registret varierende og delvis manglende fall til sluk.

Høyde mellom slukrist og topp beleggvædd dør er ca. 20 mm. topp 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.

Årsak / Konsekvens:

Det er registret hull i deler av belegg som er fungerende membran slik at gulvet er ikke tett.

Det er også ufullstendig utførelse og utett løsning av belegg ved tilslutning til sluk slik og løsningen er ikke tett.

Konsekvens:

Gulvet slik det fremstår er ikke tett og lekkasjer vil kunne føre til bygningsskader.

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. Estimateret omfatter kun utbedring av gulv og ikke rommet i sin helhet.

TG 2

Ventilasjon

Ventil i himling

Årsak / Konsekvens:

Rommet er ikke tilfredstillende ventilert med naturlig ventilasjon og det er ikke tilluft til rommet.

Konsekvens:

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

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Skyllekum i stål med armatur og opplegg for oppvaskmaskin.

Årsak / Konsekvens:

Utstyr er opprinnelig og tilstandsgrad settes grunnet alder og at forventet brukstid for utstyr er oversteget.

Konsekvens:

Gitt alder på utstyr kan funksjonssvikt og lekkasjer fra utstyr plutselig oppstå.



TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltakning er ikke utført da det i dette tilfellet er vurdert som unødvendig da rommet kun brukes som et vaskerom. Rommet er ikke fuktbelastet som et bad hvor det dusjing etc. Det ble på befaringstidspunkt søkt med fuktindikator i tilgjengelig våtsone ved skyllekum og i områder ved vanninstallasjoner uten at det ble påvist unormale verdier eller symptomer på skader.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Avtrekk

Ventilator med utblåsning.

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

TG 1

Innredning

Innredning med laminerte skapstammer og formpressede fronter. Benkeplater i tre med oppvaskkum i stål.

Innredning har noe normal bruksslitasje som ansees som mindre til moderate avvik og faller innenfor TG1 iht. NS3600

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 byggtekniske 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

Rom som benyttes som kontor tilfredstiller ikke lyskrav til oppholdsrom.

Takhøyde

Stikkprøve med måling i stue og hall viser takhøyde på ca 236 cm.

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.

For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende boenhet må romhøyde være minimum 2,20 meter.

For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011 må romhøyden være minimum 2,00 meter



Branntekniske forhold

Røyk/brannvarsling:

Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja.

Brannslukking:

Er det brannslukkingsutstyr i boligen? Ja. Det er røykvarsler og slukker iht. krav. Slukker er fra 2022.

Branncelleinndeling:

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

Lovlighetsmangler

Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Rom benyttet som kontor er byggemeldt som redskapsbod i følge eier.

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

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. 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>

Komfyrvakt

Det er ikke montert komfyrvakt.

Manglende komfyrvakt øker risikoen for komfyrrbrann.

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

NS 3600 - Pkt. 15

Vurdering / Avvik**TG IU**

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann.

Hensikten med kravet er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Forholdet lot seg ikke vurdere grunnet stø på terreng. Fallforhold på tilstøtende terreng bør undersøkes når forholdene ligger til rette.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik**TG 2****Vannrør (stoppekran)**

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

Stoppekran er lokalisert i vaskerom. Denne er dog ikke merket.

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

Årsak / Konsekvens:

I hovedsak opprinnelig utstyr med unntak av utstyr i bad og wc som i følge eier ble fornyet i 2008. Vurdering er samlet basert på alder og tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Konsekvens:

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

TG 1**Varmtvannsbereder**

200l varmtvannsbereder i vaskerom. Bereder er produsert 2012.

Merk at bereder er tilsluttet strøm via stikkontakt og ikke fast tilslutning slik dagens krav krever. Dette av hensyn til brannrisiko. Forholdet har ikke tilbakevirkende kraft.

TG 2**Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)**

Naturlig ventilasjon med luker.

Årsak / Konsekvens:**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 ventilerings kan også føre til bygningsskader som fuktproblematikk, mugg etc.



TG 2

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

En varmepumpe luft til luft.

Årsak / Konsekvens:

I følge eier er utstyr fra 2009.

Det er ikke dokumentert montering og utført service på utstyret siste 2 år og av den grunn gis TG2 iht. NS3600.

Konsekvens:

Jevnlig service og vedlikehold er viktig for å opprettholde funksjon og levetid.

Gitt alder og forventet levetid på slik utstyr må det påregnes kort gjenværende levetid.

Nedgravde tanker

I følge eier er det ukjent om det er nedgravde tanker av noen art på eiendommen.

TG 2

Sanitært utstyr.rom

Servant og vegghengt toalett i toalettrom.

Årsak / Konsekvens:

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

I følge eier har det vært en lekkasje fra toalett. Det er synlig fuktskjolder i gulv som konsekvens. Dette ble registrert tørt på befaringstidspunktet.

Konsekvens:

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

**Elektrisk anlegg**

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap med skru- og automatsikringer. 3x50 amp. hovedsikring iht. kursoversikt.

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. 1981

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Så lang 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? Ja så langt eier er kjent med. Det er forevist samsvarserklæring for installasjon av elbillader og arbeider utført i 2008.

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 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? Ja. Det er registrert gjennomføring uten brannetting.

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

Høysletta 7

1424 Ski

Gnr.: 137 Bnr.: 496

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 05.02.2026

Utskrift: 10.02.2026

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Finstad Hageby 169
1423 Ski

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



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.

Signatur

Signatur

Ski - 10.02.2026

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR STEIN RØLLES