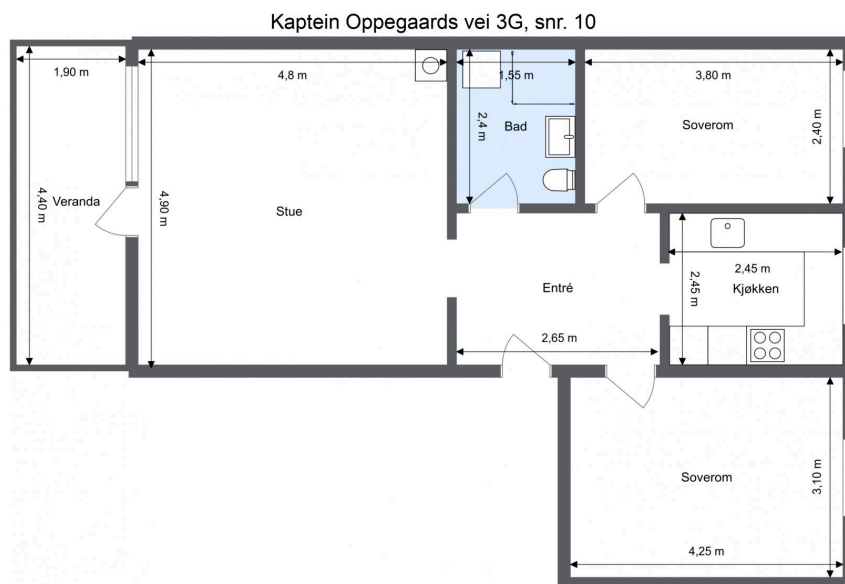


Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Kaptein Oppegaards vei 3G 1146 Oslo

Gnr: 181 Bnr: 504 Snr: 10



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: 463479
Opprettet: 01.03.2026
Utskrift: 10.03.2026



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, taktekking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

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

Teknisk verdi

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

Hulltakning

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

Rapporten

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

Undersøkningsnivå

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

Personvern

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

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

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

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

Krav til utarbeidelse av rapport

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

Referansenivå

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

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".

Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

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

Kostnadsestimat for TG3

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



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

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

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

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



Premisser og forutsetninger

Premisser

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar eller tilbehør selv om dette er integrert i boligen.
- Inspisering av yttertak og utvendige flater er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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 befaringens dato, 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

Eierseksjon

TG 0
0 stk

TG 1
8 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører
Inngangsdør

Bad

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

TG 2
9 stk

Yttervegg

Konstruksjon
Kledning

Bad

Ventilasjon
Lekkasjesikring av fordelergren og innbygget sistene

Kjøkken

Avtrekk
Innredning

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
0 stk

Kaptein Oppegaards vei 3G

1146 Oslo

Gnr.: 181 Bnr.: 504 Snr.: 10

Rapportansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 01.03.2026

Utskrift: 10.03.2026

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 tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Tomas Jon Thomas Høglo

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Tomas Jon Thomas Høglo

Besiktigelsesdato: 02.03.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Kaptein Oppegaards vei 3G , 1146 Oslo

Kommunnr: 0301

Kommune: Oslo

| Gnr | Bnr | Snr |
|-----|-----|-----|
| 181 | 504 | 10 |

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Tomas Jon Thomas Høglo



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 | 01.03.2026 | |
| Egenerklæring | 02.03.2026 | |

Kommentar til dokumentkontroll

Det er forevist betaling/bankutskrift for håndverkstjenester knyttet til fornyelse av bad 2025.

Bygninger på eiendommen

Eierseksjon

Byggeår

1957

Kommentar til bygning

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

Gjennomgående eierseksjon i flermannsbolig oppført med bærende konstruksjoner i betong/murverk. Yttervegger i hovedsak i mur utvendig forblendet med type murfliser. Saltakkkonstruksjon i tre tekket med betongstein
Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass.
Boligen har elektrisk oppvarming.



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.

Eierseksjon

Arealskjema

| Etasje | BRA-i | BRA-e | TBA |
|-----------------|-----------|-----------|----------|
| 2. etasje | 68 | | 8 |
| Loft | | 5 | |
| 1. etasje | | 8 | |
| Kjeller | | 5 | |
| Sum: | 68 | 18 | 8 |
| Sum BRA: | 86 | | |

Romfordeling

| Etasje | Romtype |
|-----------|---|
| 2. etasje | BRA-i: Entré, kjøkken 2 soverom, bad og stue. TBA: Veranda |
| Loft | BRA-e: Bod/innredet rom. |
| 1. etasje | BRA-e: 2 boder |
| Kjeller | BRA-e: Bod |

Kommentar til arealopplysninger

I tillegg til ovenstående er det påvist av eier bruksrett til en loftsbod og garasjeplass i frittstående garasjerekke. Disse er ikke medtatt i arealoppsett da deler av disse ikke har måleverdig areal.

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.

Det er ikke forelagt byggemeldte og godkjente tegninger og byggets/rommenes lovliggheit 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

Eierseksjon

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Yttervegg er i dette tilfellet en felles bygningsdel med felles vedlikeholdsansvar. Forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) legger derimot til grunn at enkelte bygningsdeler skal vurderes dersom bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. I denne sammenheng er det kun deler av yttervegg fra veranda med direkte nærhet som er vurdert og ikke yttevegger i sin helhet.

Konstruksjonen for en yttervegg er en lukket konstruksjon og det er ikke mulig å vurdere oppbygning og utførelse uten at konstruksjonen åpnes, og som naturlig nok ikke gjøres. Dette innbefatter forhold som isolering, bruk av vindsperre, innvendig plast og oppbygging for øvrig. Eventuelle byggefeil og skjulte skader vil ikke oppdages. Yttervegg er grunnet manglende tilgjengelighet utvendig kun besiktiget fra veranda og bakkenivå med de begrensninger det medfører og er således ikke besiktiget i sin helhet. Vurderingen er basert kun på det som var synlig på befaringsstidspunkt.

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert noe slitasje i fasademateriell og tilstandsgrad settes i all hovedsak grunnet alder.

Konsekvens:

Konstruksjon av veggen er opprinnelig og er bygget etter andre krav en dagens byggeregler. Dette innebærer blant annet andre krav til energitetthet, ventilering av konstruksjon etc.

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

TG 2

Kledning



Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer og terrassedør med rammer og karmen i tre med utvendig aluminiumsbeslag.

Vinduer og terrassedør er produsert 2021

Funksjonstestede vinduer og dører fungerte normalt og fremstår i normalt god stand alder tatt i betraktning.

TG 1

Inngangsdør

Brann og lydklassifisert inngangsdør.

Dør fungerte normalt og fremstår med normal aldersmessig slitasje.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG IU

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

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.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

I følge eier ble bad fornyet desember 2025. Eier opplyser at det ble byttet sluk, nye forsyningsrør for vann til rommets sanitære installasjoner.

Gulv ble pigget opp og støpt nytt og flislagt. Vegger ble fornyet med flis på flis.

Det er forevist bilder som viser bruk av smøremembran på gulv og vegger, og slukmasjett.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser

TG 1

Overflater - Himling

Malte plater på senket himling



TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Sluk: Plastsluk med klemring og synlig mansjett.

Fall mot sluk i dusj: Nedsenk med fall til sluk.

Fall på gulv for øvrig: Det er registrert fall mot sluk 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. ikke vurderes uten fysisk inngrep.

TG 2

Ventilasjon

Ventil i vegg med elektrisk vifte som i følge eier er fuktstyrt.
Tilluft via spalte i dør.

Årsak / Konsekvens:

Naturlig oppdriftsventilasjon hvor det er etablert elektrisk vifte som forserer luft periodisk vurderes som naturlig ventilasjon og TG2

Konsekvens:

Mangelfull ventilering vil føre til dårligere inneklime og kan også gi helseplager. Manglende ventilering kan også føre til bygningskader som fuktproblematikk, mugg etc.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

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

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltagning er ikke foretatt da tilliggende konstruksjoner ikke er tilgjengelig for hulltaking. Vegg i dusjhjørnet som er område der det erfaringsmessig forekommer skader, er dels mot naboseksjon og murkonstruksjoner. Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

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

TG 2

Lekkasjesikring av fordelergren og innbygget sisterner

Nivået innvendig i bunn av sisternekasse er under gulv nivået i badet for øvrig.

Konsekvens.

Lekkasjer fra vanninstallasjoner skal raskt oppdages og ikke føre til bygningskader. Når bunn innvendig i kassa som her er vesentlig laverer enn gulvet for øvrig, vil det føre til at det går lang tid før eventuelle lekkasjer fra sisterner og fordelergren for vannrørene synliggjøres via dreusspalten som er etablert i bunn av inkassing. Og dette gjelder særlig små drypplekkasjer.



Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Avtrekk

Ventilator med kullfilter/omluft.

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

Årsak / Konsekvens:

Iht. NS3600 gir ventilator med omluft/kullfilter og som ikke blåser lufta ut TG2. Hensikten med avtrekk er å fjerne forurensning og fukt fra innelufta og forhindre at matlukt sprer seg i bygningen, noe en kullfilterventilator ikke gjør.

Konsekvens:

Mangelfull ventilering vil kunne føre til dårligere inneklime og kan også gi helseplager. Manglende ventilering kan også føre til bygningsskader som fuktproblematikk, mugg etc.

TG 2

Innredning

Innredning med laminerte skapstammer, fronter og benkeplater. Integret stekeovn, induksjonstopp, kjølfrys, mikro og oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter. I følge eier var innredning ny 2012.

Årsak / Konsekvens:

Innredning har noe bruksslitasje. Ifølge eier fungerer ikke varmluft for stekeovn.

Konsekvens:

Forholdene er først og fremst av kosmetisk og praktisk betydning.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

En peisovn tilsluttet felles teglsteinspipe. Det mangler gnistplate på gulv foran peisovn.

Skorsteiner inne i huset

Felles pipestokk. Det er ikke feieluke i denne leiligheten og denne er således ikke besiktiget og vurdert.

Årsak / Konsekvens:

Det er kun deler av pipestokk som er synlig i leiligheten og det ble ikke registrert unormale avvik. Antatt normal innvendig brukerslitasje ut fra alder.

Konsekvens:



En pipe kan ha svekkelser som nødvendigvis ikke er synlig utvendig og som kan medføre brannrisiko. For å kontrollere pipen innvendig anbefales kamerakontroll.

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.

Stikkprøver viser takhøyde i stue på 233 cm. I gang 243 cm.

Branntekniske forhold

Røyk/brannvarsling:

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

Brannslukking:

Er det brannslukkingsutstyr i boligen? Ja men denne er aldersmessig utgått på dato.

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

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 tiltaksgrænse 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>

Rekkverk/sikring

Rekkverkshøyde på veranda ble målt til 88 cm som er under gjeldende krav på 100 cm.

Forholdet er knyttet til sikkerhet og fallrisiko.

Komfyrvakt

Det er ikke montert komfyrvakt. Røykvarsler det har vi i henhold til Manglende komfyrvakt øker risikoen for komfyrrann.

Bereder

Varmtvannsbereder er ikke tilsluttet strøm med fast tilkobling slik gjeldende krav krever for beredere med effekt over 1500w. Dette av hensyn til el-sikkerhet og brannrisiko.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Innvendige forsyningsrør og avløp for vann i plast, kobber og stål. Anlegget er i all hovedsak skjult og ikke mulig å besiktige.

Årsak / Konsekvens:

Infrastruktur for vann og avløp knyttet til sanitært utstyr i bad var i følge eier nytt i 2025. For øvrig er mye av opplegg oprinnelig.



Fordeler for vannrør er skjult i vegg over sistene og det krever åpning av fuger for tilgang. Det samme gjelder tilgang til stoppekran. Fordelerskap er opplyst drenert via innbygget sistene.

Konsekvens:

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

Forblending av stoppekran må åpnes og merkes slik at vann enkelt og raskt kan stenges ved behov.

TG 1

Varmtvannsbereder

140 l. benkebereder.

I følge eier var bereder ny 2012 og fungerer tilfredstillende.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig ventilasjon med luker.

Årsak / Konsekvens:

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

Ventil for utluft i kjøkken er ikke tilgjengelig og antatt skult av senket himling.

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



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.

I følge eier er det utført vesentlige utskiftninger for store deler av leiligheten.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.

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? Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i bad i 2025. Det er ikke samsvarserklæring for øvrige arbeider.

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? Ja. Det kan skje ved bruk av mye strøm i kjøkken.

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.

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? Ja. Det er registrert løs kontakt og manglende strekkavlastning på kabler.

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?

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Det er avvik i kursoversikt.

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

Kaptein Oppegaards vei 3G

1146 Oslo

Gnr.: 181 Bnr.: 504 Snr.: 10

Rapportansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 01.03.2026

Utskrift: 10.03.2026

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Finstad Hageby 169
1423 Ski

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



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.

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 - 10.03.2026

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR STEIN RØLLES