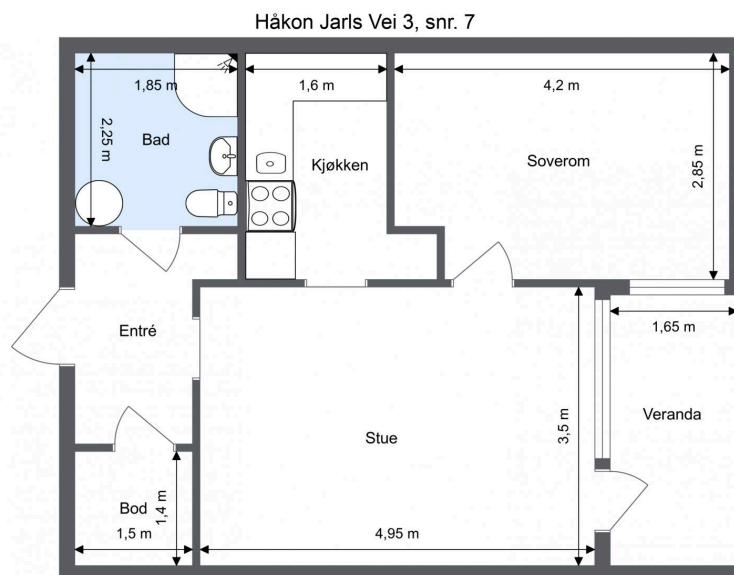


Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Håkon Jarls vei 3

1412 Sofiemyr

Gnr: 249 Bnr: 755 Snr: 7



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: 683342

Opprettet: 08.05.2026

Utskrift: 11.05.2026



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. 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

Undersøkellesnivå

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 Byggforskerien 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 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. 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 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 befaringdato, bør rapporten oppdateres. Vær oppmerksom på denne risikoen.



Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
0 stk

TG 1
1 stk

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Varmtvannsbereder

TG 2
8 stk

Yttervegg
Konstruksjon

Vinduer og ytterdører - - vinduer
Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Kjøkken
Avtrekk
Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Vannrør (stoppekran)
Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Vinduer og ytterdører - - ytterdører
Vinduer og ytterdører

TG 3
1 stk

Bad

TG IU
1 stk

Bad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Håkon Jarls vei 3

1412 Sofiemyr

Gnr.: 249 Bnr.: 755 Snr.: 7

Rapportansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 08.05.2026

Utskrift: 11.05.2026

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Finstad Hageby 169
1423 Ski

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



Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Eie Eiendomsmegling

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Utlån nøkler.

Besiktigelsesdato: 08.05.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Håkon Jarls vei 3, 1412 Sofiemyr

Kommunnr: 3207

Kommune: Nordre Follo

Gnr	Bnr	Snr
249	755	7

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Helge Steinar Markussens dødsbo

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	07.05.2026	



Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

1977

Kommentar til bygning

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

Leilighet i boligblokk oppført med bærende konstruksjoner i betong/lettbetong. Utfyllende vegger i bindingsverk kledd med ytterpanel. Dels ytterkledning med teglstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran. Leiligheten har elektrisk oppvarming.

Leiligheten fremstår i all hovedsak med opprinnelige byggtekniske konstruksjoner. Dette omfatter også infrastruktur for vann- og avløp, våtromskonstruksjoner i bad og kjøkkeninnredning. Jfr. nedeforstående beskrivelse.



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
1. etasje	46		6
Kjeller		2	
Sum:	46	2	6
Sum BRA:	48		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etasje	BRA-i: Entré, bad, bod, stue, kjøkken og 1 soverom. TBA: Veranda
Kjeller	BRA-e: Kjellerbod (bod er oppmålt til 1.65 kvm. og er avrundet opp til 2 kvm. iht. avrundingsregler i NS3940)

Kommentar til arealopplysninger

Det er ikke forelagt byggemeldte og godkjente tegninger og byggets/rommenes lovliggheit er ikke kontrollert. Rommene er beskrevet iht. bruk/slik de fremstod på befaringsstidspunkt 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 selger/dødsbo.



Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

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.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

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.

Utfyllende vegger er antatt i bindingsverk. Utvendig kledning med ytterpanel og teglstein.

Årsak / Konsekvens:

Veggen er ikke ventilert og det er behov for generelt vedlikhold av tilstøtende kledning.

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

Vinduer og ytterdører - vinduer

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass.

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 uklårheter 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 / Konsekvens:

Vinduer bærer preg av alder, og fremstår slitt. Vindu i soverom har også mekanisk slitasje og var kun mulig å åpne i luftstilling ved befaring.



Konsekvens:

Manglende funksjon gir dårligere luftemuligheter og redusert brukskomfort. Gitt alder må det påregnes relativt kort gjenværende brukstid for vinduer og det må påregnes fornyelse.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

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

Vinduer og ytterdører - ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Ytterdører i tre. Isolerglass i terreassedør.

Årsak / Konsekvens:

Dører fungerte greit men bærer preg av alder og har endel bruksslitasje. Terrassedør har noe skader i del av trekonstruksjon. Inngangsdør er ikke brann- og lydklassifisert iht. gjeldende krav.

Konsekvens:

Gitt alder må det påregnes relativt kort gjenværende brukstid og det må påregnes fornyelse.

Mangelfull lydklassifisering kan føre til at støy fra oppgang høres lettere inn i boligen, noe som gir redusert bokomfort.

Hva gjelder brannklassifisering se punkt "rom for varig opphold"

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Veranda med dekke i betong/mur pålagt beleg. Rekkverk i tre og stål. Veranda er normalt en felles bygningsdel med felles vedlikeholdsansvar som bør avklares.

Årsak / Konsekvens:

Dekke er ikke besiktiget grunnet pålagt beleg.

Rekkverk fremstår med aldersmesig bruksslitasje

Tilstandsgrad settes grunnet alder og synlig behov for vedlikehold.

Konsekvens:

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

Jfr. også punkt om HMS i rapporten og rekkverk.



Levetider

Normal tid før reparasjon av membraner på terrasser og balkonger er 2 - 8 år.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Gitt rommets/konstruksjonenes alder må det forventes begrenset gjenværende bruks/levetid og at skader plutselig kan oppstå.

Vurdering / Avvik

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 dels mot naboseksjon og dels mot kjøkkeninnredning. Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Det ble på befaringstidspunkt søkt med fuktindikator på vegger i dusjhørne hvor det ble påvist unormale verdier som kan være symptom på skjulte skader.

TG 3

Overflater:

Fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Sluk:

Opprinnelig plastsluk med klemringløsning. Det er ikke synlig membran.

Membran/tettesjikt:

Det er grunn til å tro at gulv er flislagt på opprinnelig gulvbelegg. Dette grunnet det som kan se ut som et gulvbelegg ved gjennomføring av et vannrør i gulvet.

Fall mot sluk i dusj og gulv for øvrig:

Generelt dårlig fall og det er registrert endel svanker som gir mindre lokalt motfall.

Høyde mellom slukrist og topp fliser ved dør er kun ca 10 mm. Avslutning av eventuelt tettesjikt ved dør som er viktig for lekkasjesikring av rommet er ikke synlig. Således kan ikke faktisk høydeforskjell topp sluk og tettesjikt/membran ved terskel som skal være minimum 25 mm. vurderes uten fysisk inngrep.

Ventilasjon: Ventil i himling. Tilluft via spalte i dør.

Sanitært utstyr:

Dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Se egen beskrivelse av varmtvannsbereder

Årsak / Konsekvens:

Rommet i sin helhet er gitt TG3 av flere årsaker.

- det er påvist varierende fuktighet i deler av vegg i dusjsone og under- og ved servant som er sterke symptomer på lekkasjer.

- Rommet fremstår så langt det er synlig med opprinnelig våtromskonstruksjon fra 1977 og forventet brukstid for våtrom er oversteget. Rommet er heller ikke bygget etter de prinsipper dagens løsninger krever, både hva gjelder utførelse og egnede produkter som membraner og tettesjikt.



Konsekvens:

Det må påregnes full rehabilitering av rommet. Påvist usikkerhet til fukt i vegg og rommets alder betyr at det er behov ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader.

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimat kr.: 250 - 350 000,-

Beløpet er kun et sjablongmessig kostnadsestimat. For å få en presis kostnad knyttet til utbedring/renovering av rommet må det innhentes tilbud fra utførende for en fagmessig utbedring for eksakt kostnad. Subjektive valg av standard vil også i stor grad påvirke kostnad.

Bilder



Opprinnelig sluk. Forhold knyttet til membran/tettesjikt er uoversiktlig og ikke synlig.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 2

Avtrekk

Ventilator med kullfilter/omluft.

Årsak / Konsekvens:

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



Konsekvens:

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

TG 2

Innredning

Enkelt utstyrt innredning med benkeplater i laminat og stål med oppvaskum.

Årsak / Konsekvens:

Opprinnelig innredning og bærer preg av bruk.

Konsekvens:

Forholdet er av i all hovedsak av kosmetisk og funksjonsmessig karakter og eier må selv vurdere behov for fornyelse.

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.

Dagslyflate

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

Takhøyde

Det er ikke registrert avvik fra krav til takhøyde.

Branntekniske forhold

Røyk/brannvarslingslukking:

Leiligheten har ikke utstyr for slukking og varsling av brann iht. krav, og er et avvik som kan medføre risiko for liv og helse ved en eventuell brann.

Branncelleinndeling:

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

Brannklassifisering av inngangsdør er ikke iht. gjeldende krav og er et avvik som kan medføre risiko for liv og helse ved en eventuell brann.



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.

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

Rekkverk for veranda tilfredstiller ikke dagens krav til høyde og utførelse, og konsekvens er økt fallrisiko.

Høyde på rekkverk er 90 cm. og under dagens krav i dette tilfellet på 100 cm.

Rekkverk 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 med rekkverket, og at barn ikke lett kan klatre over.

Iht. forskrift vurderes rekkverk/sikring iht. gjeldene forskriftskrav og ikke nødvendigvis de krav som gjaldt på oppføringstidspunkt. Det er ikke påkrevet å utbedre rekkverk for å tilfredstille gjeldende krav dersom andre krav gjaldt på oppføringstidspunkt. Bestemmelsen er ment å være opplysende.

Komfyrvakt

Det er ikke montert komfyrvakt.

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



Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Anlegget er i all hovedsak skjult og ikke mulig å besiktige. Innvendig infrastruktur for vann i plast, kobber og stål/jern

Takstingeniør har ikke spesialkompetanse på rør/infrastruktur for vann og avløp og det anbefales alltid gjennomgang av personell med rett kompetanse. Tilstandsgrad settes grunnet alder.

Årsak / Konsekvens:

I hovedsak opprinnelig utstyr og 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, og det må påregnes kort gjenværende brukstid.

Konsekvens:

Det var ingen synlige avvik på befaringstidspunktet, men vær oppmerksom på at infrastruktur for vann er en risikokonstruksjon og lekkasjer/skader plutselig kan oppstå. Dette gjelder spesielt for anlegg av denne alder.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder i bad på antatt 120 l. som er tilknyttet strøm med fast tilslutning.

Bereder er av nyere dato og tilstandsgrad settes grunnet alder.

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. 25 amp. hovedsikring. Måler er antatt i en fallestavle. Denne er ikke besiktiget.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Spørsmål til eier iht. forskrift til avhendingsloven utgår og er satt som ukjent da hjemmelshaver er død.

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

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

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

Foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene? Ukjent.
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? Ukjent.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent.

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

Undersøkelser iht. forskrift "tryggere bolighandel"

Generelt om anlegget:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Ikke relevant da bereder er fast tilsluttet strøm.

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 kabler uten strekkavlastning og mangelfullt festet.

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? Nei. Det er ikke overenstemmelse mellom faktiske sikringer og 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



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.

Bilder



INSTALLATØR: Marit Erik Skogen A/S		ANLEGG NR.:	ADVARSEL	
TLF.: 56 25 70		TILKOBLET FASE:	Abonnementet er etter straffeloven bruk av ikke godkjennte elektriske ringe. Elektrisitetseleveret kan melde forholdet til politet.	
KURS NR.	KURSFORTEGNELSE:	SIKRING AMPERE	LEDNING	SNITT
1	Hovedsikr.	25		
2	Hovedbryter	60		
3	Tekn. stikk + v.v.	20	2 x 4	
4	Lys og stikk bad, entre	10	2 x 4	
5	Lys og stikk kjøkken, soverom, stue	10	2 x 1,5	
6				
7				
8				
9	2 jan 009552 [E] Overforbryter			
10	35662 [E] total forbryter			
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				

Håkon Jarls vei 3

1412 Sofiemyr

Gnr.: 249 Bnr.: 755 Snr.: 7

Rapportansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 08.05.2026

Utskrift: 11.05.2026

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Finstad Hageby 169
1423 Ski

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



Signatur

Signatur

Ski - 11.05.2026

Sted - Dato

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'SR' with a stylized flourish.

TAKSTINGENIØR STEIN RØLLES