

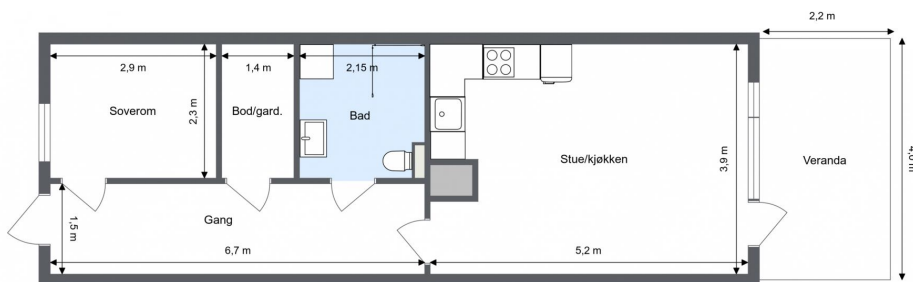
Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Nordbyveien 74

1406 Ski

Gnr: 102 Bnr: 316 Snr: 12

Nordbyveien 74, snr 12



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: 290596

Opprettet: 15.01.2026

Utskrift: 21.01.2026



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 avhengig 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.

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen, og har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Forutsetninger

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til 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.

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.

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
15 stk

Yttervegg

Vinduer og ytterdører - / Vinduer

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører - / Ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ventilasjon

Innvendige overflater

Kjøkken

Avtrekk

Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Vannbåren varme

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
0 stk

TG 3
0 stk

Nordbyveien 74

1406 Ski

Gnr.: 102 Bnr.: 316 Snr.: 12

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 15.01.2026

Utskrift: 21.01.2026

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Finstad Hageby 169
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no

Telefon: 90144454



TG IU
1 stk

Bad

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Runar Brende

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Runar Brende

Besiktigelsesdato: 16.01.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Nordbyveien 74, 1406 Ski

Kommunnr: 3207

Kommune: Nordre Follo

Gnr	Bnr	Snr
102	316	12

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Runar Brende

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
Egenerklæring	16.01.2025	
Norges Eiendommer	15.01.2025	



Bygninger på eiendommen

Leilighet

Byggeår

2018

Kommentar til bygning

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

Eierleilighet i kombinert bolig- og næringsbygg oppført med bærende konstruksjoner i tre. Utfyllende vegger i antatt bindingsverk utvendig kledd med ytterpanel og fasadeplater. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran og torv/sedum.

Vinduer- og terrassdør i plast med isolerglass. Lydklassifisert inngangsdør til leiligheten.

Oppvarming med vannbåren varme.

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.



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
3. etasje	47		9
Kjeller		5	
Sum:	47	5	9
Sum BRA:	52		

Romfordeling

Etasje	Romtype
3. etasje	BRA-i: Gang, bod/garderobe, soverom, stue/kjøkken og bad
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.

Ekstern bod beskrevet som BRA-e er påvist av eier.



Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Seksjons tilstøtende yttervegger i antatt bindingsverk utvendig kledd med fasadeplater.

Det var ingen synlige unormale svekkelser på befaringstidspunkt. Kledning er synlig ventilisert ved inngangsdør.

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 med direkte nærhet leiligheten som er vurdert og ikke yttevegger i sin helhet.

Vinduer og ytterdører / Vinduer

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduer med rammer og karmen i plast/pvc med isolerglass.

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

Åpningsbar del i soveromvindu er ikke fullt ut åpningsbart grunnet plassering av rullgardin.

Vinduer og ytterdører / Ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Lydklassifisert inngangsdør med isolerglass.

Terrasserdør i plast/pvc med isolerglass.

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



Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 1

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Overbygget veranda i trekonstruksjon på 9 kvm.

Konstruksjonen i seg selv er ikke synlig grunnet pålagt terrassedekke i tre. Det er målt fall fra vegg på undergulv mot rekkverk. Høyde på rekkverk er 100 cm. og i tråd med gjeldende krav.

Tilstandsgrad settes grunnet alder.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Bad med opprinnelig våtromskonstruksjon og antatt prefabrikkert våtromskabin.

Det er ikke forevist dokumentasjon på utførelse og oppbygging av rommet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Fliser.

Det er registrert noe hullyd i enkelte fliser men ikke registrert bom/løse fliser.

I tillegg noe misfarging i fuger. Forholdet er vurdert som et mindre til moderat avvik som gir TG1 iht. NS3600

TG 1

Overflater - Vegger

Fliser.

Noe misfarging i fuger. Forholdet er vurdert som et mindre til moderat avvik som gir TG1 iht. NS3600

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/membran.

Fall mot sluk i dusj: Det er registrert godt fall i en type nedsenk i dusjsone.

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

Høyde mellom slukrist og topp fliser ved dør er ca. 35 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 ikke vurderes uten fysisk inngrep. Generelt er gulv og fallforhold vurdert som tilfredstillende.

TG 1

Ventilasjon

Ventli i himling. Tilluft via spalte i dør.

Ved bruk av et papirark ble det registrert avtrekk i ventil i himling.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vegghengt toalett, benkeskap med servant, opplegg for vaskemaskin, forldbare dusjdødrer i glass og dusjarmatur på vegg.

Utstyr fremstår i normalt god stand og funksjonstestet utstyr fungerte normalt.

Det er synlig drensspalte for innbygget susterne.



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 kjøkken som er forblendet av kjøkkeninnredning/sjakt. Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking. Badet er også antatt en våtromskabin som i seg selv er fritatt for hulltaking da disse ofte er bygget i betong eller stål.

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

Innvendige overflater

Vurdering / Avvik

TG 1

Bygningsdelen er i stor grad tildekket av møbler og inventar og er ikke fullt ut besiktiget med de begrensninger det medfører for vurderingen.

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater. Dels senket himling.

Ved overtagelse av brukt bolig må det normalt påregnes eierskiftefornyelse, en viss fornyelse av flater. Det er registrert stedvis noe normal bruksslitasje som sår i parkett og riss/sår i malte plater, og som ansees for å være mindre til moderate avvik i henhold til NS3600, og som faller innenfor TG1.

Boligen var møblert på befaringstidspunkt. Dette betyr at alle flater ikke var tilgjengelig for kontroll på befaringstidspunkt, og det er kun de deler av overflater som var synlig på befaringstidspunkt som er vurdert. Dersom tilstand på overflater er avgjørende må forholdet undersøkes fullt ut.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Avtrekk

Ventilator med utblåsning.

TG 1

Innredning

Innredning med glatte formpressede fronter og laminerte skapstammer.

Benkeplater i laminat med oppvaskkum i stål.

Integrert oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og induksjonstopp.

Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenk.

Komfyrvakt over koketopp på vegg.

Det bemerkes at elektrisk produkter som hvitevarer, ventilator etc. har begrenset levetid og dette er ikke tilstandsvurdert.



Rom for varig opphold / Branntekniske forhold

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 byggt tekniske 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

Det er ikke registrert avvik fra krav til takhøyde.

Stikkprøver viser takhøyde 2,20 m i gang og 2,49 m i stue/kjøkken

Branntekniske forhold

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat, rislingsanlegg og detektor tilknyttet felles brannvarslingssystem.

Det var ingen åpenbare synlige avvik i seksjonens brannskilleinndeling.

**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 iht. Norges Eiendommer utstedt ferdigattest datert 24.06.2019.

Ferdigattest er iht. Dibk i dette tilfellet dokumentasjon på at det er utført tiltak mot radon i tråd med gjeldende krav i teknisk forskrift som gjelder for bygget.

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>

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

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

Innvendig infrastruktur for vann og avløp i plast, kobber og stål.

Forsyningsrør for vann med rør i rør hvor fordelerskap er plassert i bod og drenert til rom med sluk.

Det ble ikke registrert trykkfall på vannet ved tapping fra to steder samtidig.

Stoppekran er i fordelerskap i bod/garderobe.

Det er kursoversikt i fordelerskap.

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

Anlegget er i hovedsak skjult og tilstandsgrad settes grunnet alder.

TG 1**Vannbåren varme**

Vannbåren varme i følge eier til gulv i bad og radiator i stue/kjøkken, gang og soverom. Fordelerskap er plassert i vegg mot bod og drenert til rom med sluk. I følge eier fungerer utstyr normalt og tilstandsgrad settes grunnet alder.

Det er infrastruktur innenfor leilighetens omsluttende vegger og gulv som er beskrevet.

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

Med unntak av radiatorer er utstyr i all hovedsak skjult og tilstandsgrad settes grunnet alder.

Nordbyveien 74

1406 Ski

Gnr.: 102 Bnr.: 316 Snr.: 12

Bygningsansvarlig:

Stein Rølles

Opprettet: 15.01.2026

Utskrift: 21.01.2026

KSR Eiendom AS

Foretaksnr.: 999328490

Adresse: Finstad Hageby 169
1423 Ski

E-post: stein@ksreiendom.no

Telefon: 90144454



TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat er plassert i bod/garderobe.

Det er forevist dokumentasjon på kjøp av nye filtre til anlegget som er påkrevet skiftet.

**Elektrisk anlegg**

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern. 400v-anlegg. Hovedsikring og måler er plassert i fellerstavle og denne er ikke besiktiget.

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.
2018

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?
Det er forevist samsvarserklæring for installasjonen datert 14.09.2018

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, branntillop 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 eller 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.



Dette 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.

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

Signatur

Signatur

Ski - 21.01.2026

Sted - Dato

TAKSTINGENIØR STEIN RØLLES