

Tilstandsrapport

📍 Skogsnarveien 63 , 1406 SKI

📖 NORDRE FOLLO kommune

gnr. 133, bnr. 225, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 18818-2292

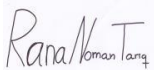
Referansenummer: OY1913

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



 NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen strekker seg over to etasjer. De bygningstekniske løsningene fremstår som solide og er utført i tråd med dagens byggeskikk, noe som vitner om god håndverksmessig kvalitet og tradisjonelle konstruksjonsmetoder. Standard med blant annet malte vegger, flislagte bad med varmekabler og parkett/fliser på gulvene. Installasjonene er fra byggeperioden.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2025:

- Garderobeløsning etablert i entré.
- Utebelysning montert ved inngangsparti i 1. etasje.
- Det er montert nye trappetrinn med trappenese på eksisterende trappetrinn.
- Håndklevvarmer installert på bad i 2. etasje.
- Frittstående badekar montert på bad i 2. etasje.

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Rekkehus - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Bærende konstruksjon av stål og tre, innfelt i bindingsverk. Innvendig kledd med plater og utvendig med trepanel og store glasspartier. Yttertak i trekonstruksjon tekket med folie og sedumtak. Renner, nedløp og beslag i metall (aluminium/stål). Vinduer og terrassedører med energiglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (EI 30) entredør med vindu i sidefelt. Terrasse på ca. 18 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot sydøst. Terrasse på ca. 9 kvm med adkomst fra soverom og stue. Terrassen er orientert mot nordvest. Bod ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av parkettgulv og fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Tretrapp mellom boligens etasjer. Glatte fabrikkmalte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

Bad 2. etasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, badekar, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med sorte fronter, benkeplater i laminat, underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Kjøkkenøy med profilerte fronter i tre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedinntaket for vann og varmtvannsbereder på 187 liter er plassert i teknisk bod. Vanntilførselen er ført til vannfordelerskap i baderomsveggen i 1. etasje. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til baderommene og kjøkken er utført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger er i plast. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med innblåsing til alle oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken, teknisk bod og baderommene. Aggregatet er plassert i teknisk bod. Elektrokjel er også plassert i teknisk bod. Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i entré og stue/kjøkken. Det er vedovn i stue/kjøkken, tilkoblet fabrikkprodusert stålpipe. Det er elektriske panelovner samt varmekabler i baderommene. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk bod. Det er innfelte lys i himling i entré og baderommene. Det er montert røykvarsler, og boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ski Hageby Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933 038 416. Sameiet ligger i Nordre Follo kommune og har følgende adresse: Skogsnarveien 10-38, 80-102, 35-97. Sameiet består av 59 seksjoner. Tomten er på 13132,5 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 133-225. Stort fellesareal er opparbeidet med asfalterte og grusbelagte adkomstveier og plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

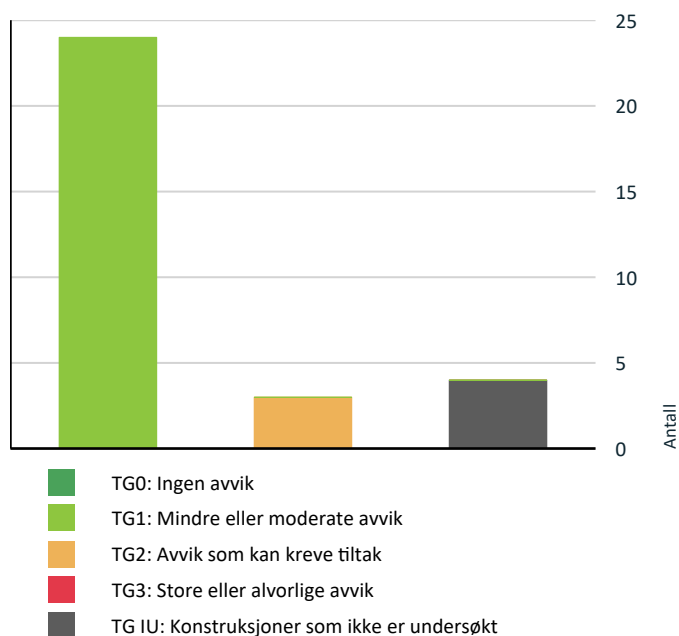
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i hovedsak stemmer med dagens bruk, men på soverommet i 2. etasje er det en terrassedør. På de tilsendte tegningene er denne angitt som et fastmontert vindu. Tegningene som er benyttet i rapporten er mottatt fra eiendomsmegler. De gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderingene i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Terrasser og andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2024

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Folie og sedumtak fra byggeperioden var tildekket med snø på befaringsdagen. Takkonstruksjon og takteking er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket fra stige eller ved å bevege seg ut på takflaten. Selv om det ikke ble avdekket skader ved befaringen, kan dette ikke utelukke at det foreligger skader som kun kan identifiseres ved nærmere undersøkelse. Det gjøres oppmerksom på denne risikoen. En grundigere inspeksjon kan utføres av kvalifisert fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold når taket er snøfritt.

! TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i metall (aluminium/stål).

! TG 1 Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjon av stål og tre, innfelt i bindingsverk. Innvendig kledd med plater og utvendig med trepanel.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Yttertak i trekonstruksjon.

! TG 1 Vinduer

Vinduer med energiglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Terrassedører med energiglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (EI 30) entredør fra byggeperioden med vindu i sidefelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert riper og sår på dørene, knyttet til bruksslitasje fra husdyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

TG IU Terrasser og andre utvendige forhold

Terrasse på ca. 18 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot sydøst. Terrasse på ca. 9 kvm med adkomst fra soverom og stue. Terrassen er orientert mot nordvest. Bod ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eiendommen var tildekket med snø på befaringsdagen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når eiendommen er fri for snø.



Store deler av eiendommen var tildekket med snø på befaringsdagen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflatene består av parkettgulv og fliser. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvflatene har bruksslitasje og knirk. Det er registrert enkelte større åpninger mellom parkettgulv og gulvlister.

Konsekvens/tiltak

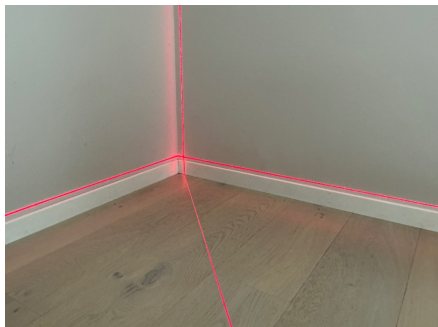
- Tiltak:

Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol. Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i trebjelkelag. Betongdekke i 1. etasje. Betongsåle.



Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue/kjøkken, tilkoblet fabrikkprodusert stålpipe.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp mellom boligens etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Glatte fabrikkmalte innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Baderommet er fra byggeperioden. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

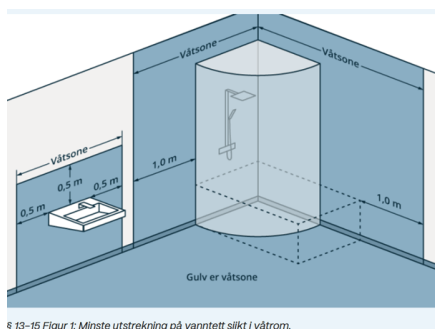
- Det er avvik:

Det er en stikkontakt som er plassert i våtsonen til høyre for servanten, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vannrett sjikt i våtrom.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 33 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da undertegnede vurderer dette som unødvendig for dette badet. Det presiseres at dette er et avvik fra forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Bygningen er oppført i 2024, og det er fortsatt garanti på badet. Ferdigattest er datert 18.03.2025.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, badekar, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil. Sluk i plastkonstruksjon. Baderommet er fra byggeperioden. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > BAD

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert dusjvegg, badekar, veggmontert klosett, servant med skuffer og speil. Sluk i plastkonstruksjon.

2. ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert anlegg.



Kontroll av avtrekk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da undertegnede vurderer dette som unødvendig for dette badet. Det presiseres at dette er et avvik fra forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Bygningen er oppført i 2024, og det er fortsatt garanti på badet. Ferdigattest er datert 18.03.2025.



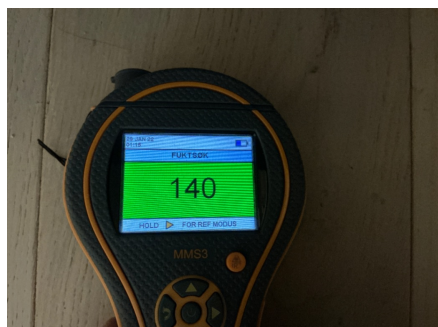
Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med sorte fronter, benkeplater i laminat, underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Kjøkkenøy med profilerte fronter i tre.



Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



Kontroll av avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovedinntaket til vannet er plassert i teknisk bod. Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg i 1. etasje. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til baderommene og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.



Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg i 1. etasje.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Innblåsing til alle oppholdsrom via ventiler, samt avtrekk fra kjøkken, teknisk bod og baderommene. Aggregat er plassert i teknisk bod.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 187 l er plassert i teknisk bod.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i entré og stue/kjøkken. Elektrokjel er plassert i teknisk bod. På forespørsel har eier opplyst at gulvvarmesystemet er i fungerende stand.

Tilstandsrapport



Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i teknisk bod.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål 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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer i sikringsskap plassert i teknisk bod. Innfelte lys i himling i entré og baderommene. Elektriske panelovner, samt varmekabler i baderommene.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegget er fra byggeperioden, og som ikke er oppdatert i senere tid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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?

Tilstandsrapport

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Automatsikringer i sikringsskap plassert i teknisk bod.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	68	5		73	18
2. etasje	61			61	9
SUM	129	5			27
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, teknisk bod, stue/kjøkken	Utvendig bod	
2. etasje	Stue m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Takhøyden i 1. etasje varierer fra ca. 2,6 - 2,61 M.
Takhøyden i 2. etasje varierer fra ca. 2,5 - 2,51 M.

Bod ved boligens inngangsparti på ca. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i hovedsak stemmer med dagens bruk, men på soverommet i 2. etasje er det en terrassedør. På de tilsendte tegningene er denne angitt som et fastmontert vindu. Tegningene som er benyttet i rapporten er mottatt fra eiendomsmegler. De gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderingene i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Reidar Zander-Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	133	225		33	13132.5 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Skogsnarveien 63

Hjemmelshaver

Zander-Kristiansen Ine Bjørg, Zander-Kristiansen
Reidar

Kommentar

Boligselskap

Ski Hageby Sameie

Eierandel

127 / 7466

Organisasjonsnr

933038416

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i Ski Hageby, et etablert boligområde i Nordre Follo kommune. Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Det er ca. 3 km til Ski sentrum, som tilbyr et bredt utvalg av nasjonale og internasjonale kafeer og restauranter, Ski Storsenter, variert handels- og servicetilbud, kino m.m. Ski er et sentralt knutepunkt for offentlig kommunikasjon, med både togstasjon og bussholdeplasser. Det er kort vei til Ski Idrettspark med fasiliteter for fotball, håndball, ishockey, friidrett, tennis, ballbinge, kunstgressbane og klatrevegg. Marka ligger i nærheten og gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt, med turveier og lysløype. Det er også kort avstand til Vinterbro med fornøylesparken Tusenfryd, Vinterbrosenteret, samt Bunnefjorden med marina og badeplass på Breivoll.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Ski Hageby Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933 038 416. Sameiet ligger i Nordre Follo kommune og har følgende adresse: Skogsnarveien 10-38, 80-102, 35-97. Sameiet består av 59 seksjoner. Tomten er på 13132,5 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 133-225. Stort fellesareal er opparbeidet med asfalterte og grusbelaagte adkomstveier og plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Bærende konstruksjon av stål og tre, innfelt i bindingsverk. Innvendig kledd med plater og utvendig med trepanel og store glasspartier. Yttertak i trekonstruksjon tekket med folie og sedumtak. Renner, nedløp og beslag i metall (aluminium/stål). Vinduer og terrassedører med energiglass, karm og ramme i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.02.2026	Signert 23.02.2026.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

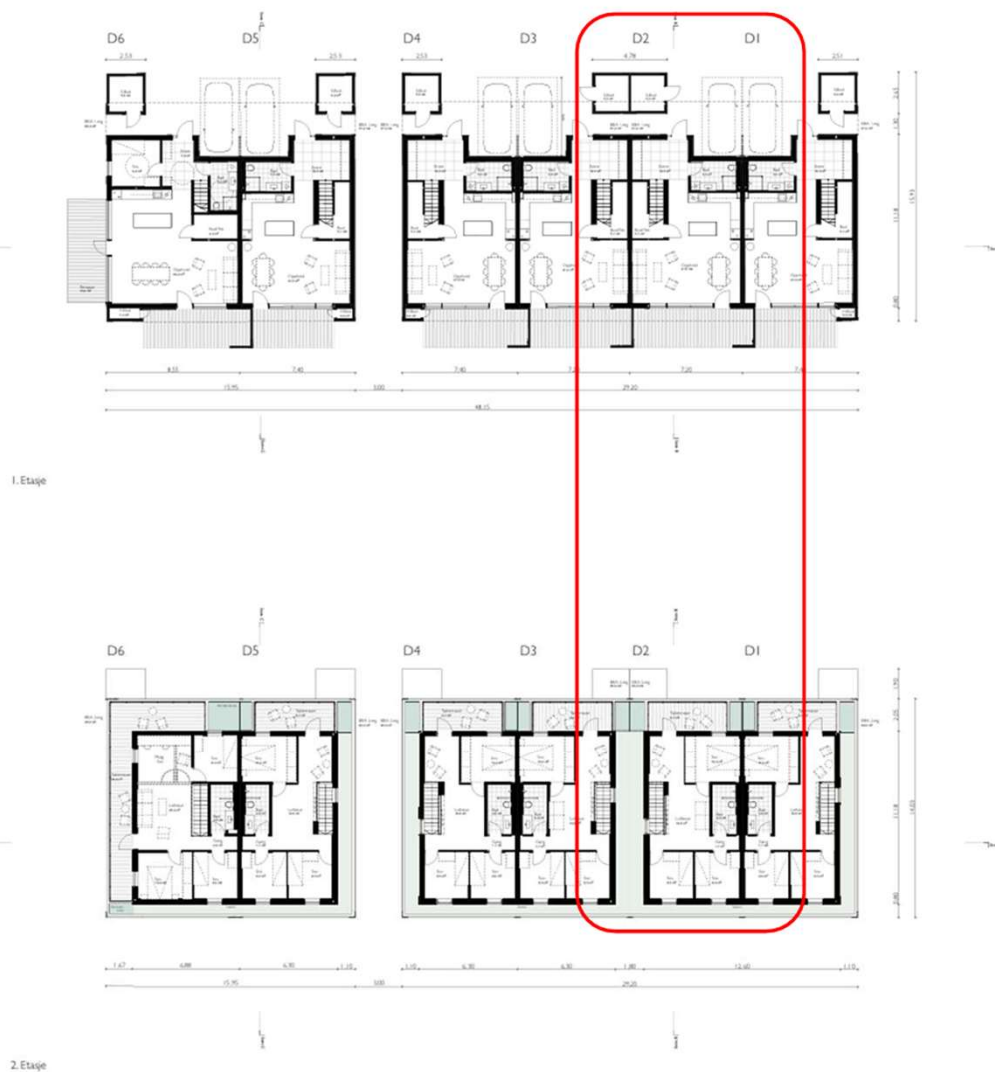
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Tegningnr: A20-140		Revisjon nr:	
Type tegning: Hus D1-D6 Planer			
Ris. Nr.	Bokstevne	Dato	Sign. Kutt
R2 I ARKITEKTER			
Rådhusveien 21 8110 Oslo Tlf: 90 22 88 00 post@r2i.no			
Prosjekt: Skogsnarveien 1-5 Skogsnarveien, 1406 Skj Gnr/Bnr: 133/25,225,226,265,272			
Tittel/owner: Skogsnarveien Boligutvikling AS			
Type tegning: Hus D1-D6 Planer			
Fase: Rammesøknad			
Prosjektleder: Thomas Thorndes		Dato: 30.06.2020	
Prosjektnr: 1838		Målestokk A3: 1:200	
Kontroll prosjekt: Sign. MB Elevans: Drøkklingsen		Tegningnr: Kontroll: A20-140 Revisjon:	
© Alle rettigheter skrevet uttrykkelig for prosjektering, tegning eller			