

Tilstandsrapport

📍 Atriumveien 6 D, 1406 SKI

📖 NORDRE FOLLO kommune

gnr. 137, bnr. 1, fnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 02.10.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 22486-1028

Referansenummer: XR9927

Foretak: BUILTBY AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Matias Utnem
Uavhengig Takstingeniør
post@builtby.no
920 59 064

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generell vurdering – kjedehus (1970)

Boligen fremstår som jevnt vedlikeholdt med flere kosmetiske oppgraderinger i 2024–2025 og takteking fra 2015. Som helhet bærer den preg av alder: enkelte konstruksjoner og tekniske anlegg er nær eller over forventet levetid, og det er påvist forhold som øker risikoen for fukt og følgeskader. Særlig peker våtrom på oppgraderingsbehov—bad i hovedetasje vurderes til full rehabilitering (TG3), og bad i underetasje har betydelige avvik. Det er indikasjoner på fukt i kjeller/krypkjeller, drenering antas fra byggeår, og grunnmur har sprekker som bør følges opp. Vinduer og enkelte overflater har aldersrelatert slitasje, og VVS-anlegget har blandet alder (én bereder uten lekkasjesikring). Elektrisk anlegg fremstår funksjonelt, men med begrenset dokumentasjon. Uavklart status for nedgravd oljetank gir tilleggsmessig usikkerhet. Samlet sett vurderes boligen å ha moderat til betydelig vedlikeholdsbehov på kort til mellomlang sikt, primært knyttet til våtrom, fukt -/dreneringsforhold, enkelte bygningsmessige utbedringer og oppgradering/sikring av tekniske installasjoner.

Romhøyder:

1. etasje: Entre ca. 3,30 m, bad ca. 2,33 m, øvrige rom ca. 2,35–2,36 m.

Underetasje: Bad ca. 1,97 m, kjellerstue ca. 2,04 m, øvrige rom ca. 2,04–2,18 m.

Kjedehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med PVC-duk, etablert i 2015 i følge eier. Veggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trekledning samt fasadeplater. Overflatene er malt, og eier opplyser at dette arbeidet ble utført i 2025.

Taket har tilnærmet flatt fall og fremstår som en lukket konstruksjon, trolig et kompakttak.

Boligen har vinduer med isolerglass, med varierende alder. Registrerte produksjonsår er 1978, 1995, 2004, 2020 og 2021, samt enkelte med ukjent årstall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje består gulvflatene av parkett i stue, malt laminat på kjøkken, malt tregulv i gang, teppe på soverom og fliser på bad. Himlingene er kledd med panel. Veggene er belagt med malt serietapet og fliser på bad.

I underetasjen er det teppe på gulv i rommene og fliser på badet. Himlingene er også her med panel. Veggoverflatene består av malt strukturtapet, panel, murvegger og fliser på bad.

Boligen har bjelkelag i 1. etasje, mens underetasjen har støpt betongplate mot grunn.

Det er installert åpen peis i stue i 1. etasje. I underetasjen er det en kombiovn for ved og parafin, men eier opplyser at parafintilførseler er blendet, og ovnen ikke er i bruk.

Boligen har en malt tretrapp mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er i følge eier, antatt oppført tidlig på 2000-tallet. Det er innredet med servantskap med heldekkende servant, speilskap med overlys og strømuttak. Badet har gulvstående toalett og dusjkabinett som nylig er montert. Det er mekanisk avtrekk ut i det fri.

Veggene er flislagte og himlingen er kledd med trepanel. Det er plassert dør i våtsonen, men dette er ivaretatt gjennom bruk av dusjkabinett.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Sluk er plassert under servant.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom bak dusjsonen .

Bad underetasje.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i underetasjen er etter opplysninger fra eier trolig oppført tidlig på 1990-tallet. Rommet er innredet med servantskap, servant med ettgreps blandebatteri, speil, belysning og stikkontakt. Det er opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med hjelpesluk, samt mekanisk avtrekk og luftespalte under døren.

Veggene er flislagt og himlingen har panel. Gulvet er flislagt med elektrisk varmekabel (opplyst ikke fungerende). Det er to sluk i rommet, ett hjelpesluk i dusjsonen og ett hovedsluk i plast.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra toalettrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, høyskap med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er boble oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Hvitevarer som kjøll/frys, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn er integrert eller frittstående. Det er fliser over benk, belysning og stikkontakter under overskap, samt ventilator med avkast ut av boligen. Varmtvannsbereder er plassert i hjørneskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av plastbelagt kobber og rør-i-rør-system.

Anlegget har variert alder, og deler av rørsystemet er fra en periode hvor anbefalt brukstid er passert.

Stoppekran er plassert i toalettrom, den er testet og fungerer.

Det er synlige avløpsrør i både plast og metall. Rørføringen er delvis

Beskrivelse av eiendommen

åpen for inspeksjon.

Boligen ventileres hovedsakelig via naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Det er registrert to varmtvannsberedere i boligen:
En 120 liters bereder plassert i benkeskap på kjøkken, fra 2005.
Denne er ikke lekkasjesikret.
En 120 liters bereder på bad, med ukjent alder.

Sikringsskapet er plassert i stuen i underetasjen. Skapet er utstyrt med automatsikringer, og det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med installasjonen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for anlegget.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og sløkkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn

Dreneringen antas å være fra byggeåret. Drenssystemet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Grunnmuren er fra byggeåret og oppført i lettklinkerblokker og betongkonstruksjoner. Boligen har plate på mark i kjeller og ringmur i krypkjeller. Fundament er nedgravd og ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert, men boligen antas fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Flat tomt.

Det er opplyst at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken er ikke lokalisert ved befaring, og det foreligger ingen dokumentasjon som viser materialtype, alder eller om det tidligere er foretatt kontroll.

Manglende opplysninger om tankens plassering, materiale og alder innebærer usikkerhet knyttet til tilstand og eventuell risiko for lekkasje. Nedgravde ståltanker kan være spesielt utsatt for korrosjon. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare forholdene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

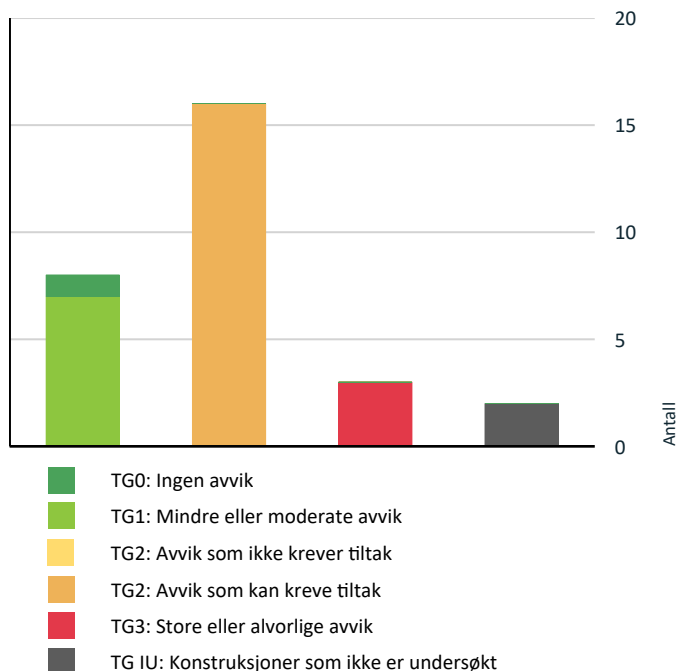
Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om kjellerarealene er omsøkt eller godkjent for innredning til boligformål. Det er derfor ikke tatt stilling til om arealene kan godkjennes som rom for varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet.

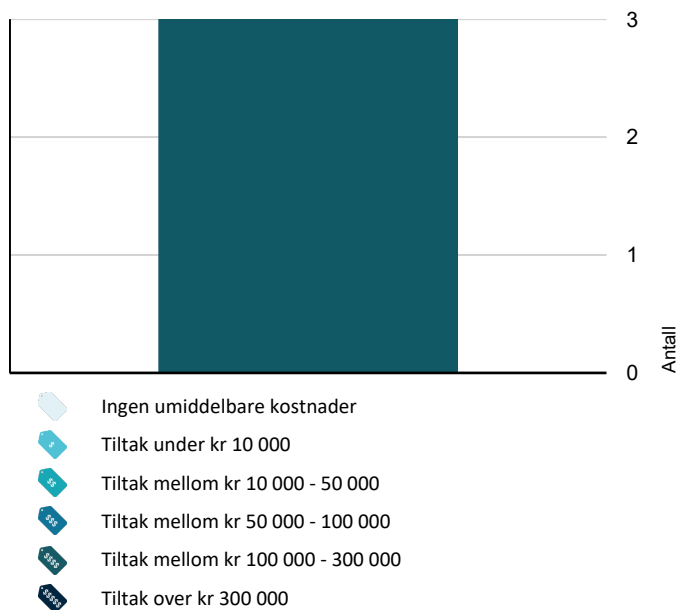
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår

1970

Tilbygg / modernisering

Modernisering

2024:

- Åpnet mellom kjøkken/stue
- Kjøkkeninnredning malt
- Soverom / Gang malt
- Revet gamle gjerder i atriumet
- Beplantning og beskæring ute
- Malt panel og vinduer inne i atriumet ute med Drygolin Nordic Extreme

2025:

- Malt overflater
- Malt fasadeplater Nordsjø Murtex Acrylic
- Malt ytterdør
- Malt gulv i stue/kjøkken
- Satt inn solskjerming soverom + vindu i stue
- Feiing pipe
- Satt inn dusjkabinett bad 2.etg
- Satt inn hyller for oppbevaring i garasje

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket i 2015 i følge eier.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er oppført med bindingsverk og utvendig kledd med en kombinasjon av stående og liggende trekledning samt fasadeplater. Overflatene er malt, og eier opplyser at dette arbeidet ble utført i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert råteskader på kledning ved inngangspartiet. Kledningen mangler lufting, noe som øker risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

På grunn av råteskader og manglende lufting gis bygningsdelen tilstandsgrad 2

Trekledning har normalt levetid 30–60 år. Skadde deler må skiftes. Øvrige felter har estimert gjenværende levetid ved jevnlig vedlikehold.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket har tilnærmet flatt fall og fremstår som en lukket konstruksjon, trolig et kompakttak.

Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere utførelse, oppbygning eller eventuell fuktproblematikk. Visuelle forhold gir ingen indikasjon på lekkasje eller skade.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med isolerglass, med varierende alder. Registrerte produksjonsår er 1978, 1995, 2004, 2020 og 2021, samt enkelte med ukjent årstall. Vinduene ble visuelt inspisert, og det ble utført enkel funksjonstest på et utvalg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduselementene fungerer tilfredsstillende, men det er påvist manglende tetting rundt vindu mot atrium. Vinduene har aldersrelatert slitasje, og eldre glass slipper ut mer varme enn nyere elementer. Det er ikke registrert punktering eller vesentlige mekaniske skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Basert på registrert avvik og elementenes varierende alder tildeles bygningsdelen tilstandsgrad 2

Isolerglassvinduer har en forventet levetid på 20–40 år avhengig av type og vedlikehold (Byggforsk 700.320). Vinduer fra 1978–2004 har passert eller nærmer seg teknisk levetid, mens nyere vinduer (2020–2021) vurderes å ha full gjenværende levetid.



TG 2 Dører

Boligen har ytterdør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fremstår med normal slitasje i henhold til alder. Eldre ytterdører har redusert isolasjonsverdi og tetthet sammenlignet med dagens standard. Ingen vesentlige skader ble registrert ved befaringsgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder og redusert isolasjonsverdi gis ytterdøren tilstandsgrad 2 (TG2)

INNENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje består gulvflatene av parkett i stue, malt laminat på kjøkken, malt tregulv i gang, teppe på soverom og fliser på bad. Himlingene er kledd med panel. Veggene er belagt med malt serietapet og fliser på bad.

I underetasjen er det teppe på gulv i rommene og fliser på badet. Himlingene er også her med panel. Veggoverflatene består av malt strukturtapet, panel, murvegger og fliser på bad.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene viser tegn til normal slitasje som følge av bruk og alder. Det er registrert riper, hakk og generell slitasje i gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag i 1. etasje, mens underetasjen har støpt betongplate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er installert åpen peis i stue i 1. etasje. I underetasjen er det en komboovn for ved og parafin, men eier opplyser at parafintilførselen er blendet, og det er kun vedovnen som er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ved visuell inspeksjon ble det i underetasjen registrert manglende ubrennbar plate under feieluken, noe som er et avvik fra gjeldende forskriftskrav til brannsikkerhet. Det er ellers ikke observert synlige skader på pipe eller ildsteder.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Basert på manglende beskyttelsesplate under feieluke gis bygningsdelen tilstandsgrad 2.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har heldekkende teppe. Vegger har panel og mur overflater.

Det er foretatt hulltaking i uforet vegg konstruksjon i kjellerstue. Måling etter fukt ble utført.

Vurdering av avvik:

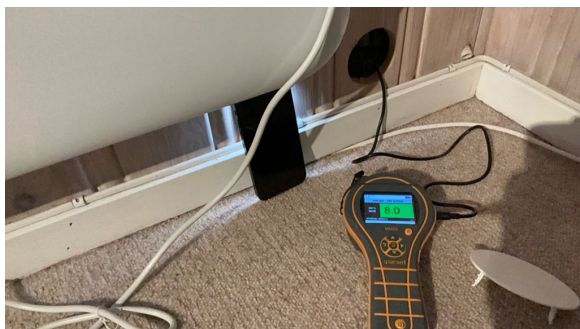
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktkvoten i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent, som er innenfor normale verdier for treverk i oppvarmet bolig. Det ble ikke påvist unormale forhold ved hulltaking. I bod med betonggulv ble det imidlertid registrert fuktutslag ved bruk av fuktindikator. Det er ikke indikasjon på skader, men dette bør følges opp med hensyn til ventilasjon og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Basert på normale måleverdier i kjellerstue og lokale utslag i bod uten påviste skader. Forholdet i bod bør likevel følges opp.



TG 1 Kryp kjeller

Det er tilgang til krypkjeller via luke i underetasjen. Kryp kjelleren ligger under soverom og bad i 1. etasje. Konstruksjonen er uinnredet og med synlig grunnmur.

Det er registrert saltutslag på grunnmuren, noe som indikerer fuktvandring fra grunnen. Dette er et vanlig tegn på fuktpåvirkning over tid og bør følges opp med tilsyn og eventuell forbedring av drenering eller ventilasjon. Det ble ikke registrert råte eller skader ved visuell kontroll.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er manglende håndløper på én side av trappen, noe som er et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav. Videre er åpningen i rekkverket målt til 12,5 cm, som overstiger dagens krav om maks 10 cm. Forholdet medfører økt risiko for fall og klemskader, særlig for barn.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Basert på manglende håndløper og for stor åpning i rekkverk, tildeles trappen tilstandsgrad 2

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er i følge eier, antatt oppført tidlig på 2000-tallet. Det er innredet med servantskap med heldekkende servant, speilskap med overlys og strømuttak. Badet har gulvstående toalett og dusjkabinett som nylig er montert. Det er mekanisk avtrekk ut i det fri.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte og himlingen er kledd med trepanel. Det er plassert dør i våtsonen, men dette er ivarettatt gjennom bruk av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Overflatene fremstår med normal slitasje ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Basert på alder og bruksslitasje, uten øvrige avvik, vurderes vegger og himling til tilstandsgrad 2

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Sluk er plassert under servant.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Basert på alder og dokumentert fallforhold vurderes gulvet til tilstandsgrad 2.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to sluk – ett under servant og ett under dusjkabinett. Sluket under dusjkabinettet er ikke tilgjengelig for kontroll. Tettesjikt/membran er av ukjent type og utførelse, og ikke synlig. Fuktforhold er vurdert ved hulltaking fra tilstøtende rom og inspeksjon i krypkjeller under badet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Konstatert omfattende fuktskader

Hulltaking fra soverom viser forhøyede fuktverdier i vegg mot bad. Det er synlig buling på vegg mot gang, og måling med pigger direkte i veggen bekrefter forhøyede fuktverdier. Dette indikerer en pågående fuktskade i konstruksjonen. I krypkjeller under badet ble det observert vannansamling, fukt og råteskader i konstruksjonen under slukområdet. Membranens funksjon og tetthet kan ikke dokumenteres og må vurderes i sammenheng med fuktmålingene.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Basert på ukjent membranutførelse, utilgjengelig sluk, forhøyede fuktverdier i vegg og påviste råteskader under badet, tildeles bygningsdelen tilstandsgrad 3 (TG3)

Badet er antatt fra tidlig 2000-tall og har oversteget halvparten av forventet levetid. På grunn av dokumentert fuktinntrengning og skadeomfang vurderes funksjonen til tettesjikt som svekket. Det anbefales full utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredet med servantskap med heldekkende servant, speilskap med overlys og strømuttak. Badet har gulvstående toalett og dusjkabinett som nylig er montert.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Fra soverom bak dusjonen .

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Hulltaking fra soverom viser forhøyede fuktverdier i vegg mot bad. Det er synlig buling på vegg mot gang, og måling med pigger direkte i veggen bekrefter forhøyede fuktverdier. Dette indikerer en pågående fuktskade i konstruksjonen. I krypkjeller under badet ble det observert vannansamling, fukt og råteskader i konstruksjonen under slukområdet. Membranens funksjon og tetthet kan ikke dokumenteres og må vurderes i sammenheng med fuktmålingene.

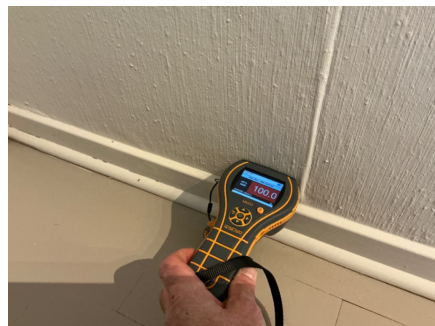
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må rives og bygges opp på nytt.

På grunn av dokumentert fuktinntrengning og skadeomfang vurderes funksjonen til tettesjikt som svekket. Det anbefales full utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i underetasjen er etter opplysninger fra eier trolig oppført tidlig på 1990-tallet. Rommet er innredet med servantskap, servant med ettgrep blandebatteri, speil, belysning og stikkontakt. Det er opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med hjelpesluk, samt mekanisk avtrekk og luftespalte under døren.

Veggene er flislagt og himlingen har panel. Gulvet er flislagt med elektrisk varmekabel (opplyst ikke fungerende). Det er to sluk i rommet, ett hjelpesluk i dusjsonen og ett hovedsluk i plast.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har tydelige alderstegn og tekniske avvik:

Vegger og himling: Det er registrert sprekker i fuger og fliser. Misfarging av fuger og alder tilsier at overflatene er modne for utskifting.

Gulv: Det er sprekker i fliser og fuger, samt bom i flere fliser. Varmekabel er ifølge eier ikke fungerende.

Sluk og membran: Det er registrert synlig membran i sluket, men den er ikke korrekt festet. Det er tydelig åpning mellom klemring og membran, noe som utgjør en risiko for fuktinntrengning.

Samlet gir rommet flere tegn på svekket funksjon og høy slitasje.

Konsekvens/tiltak

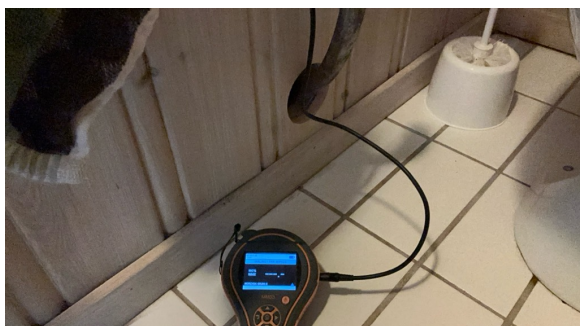
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra toalettrom.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, høyskap med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er dobbel oppvaskkum med ettgrep

Tilstandsrapport

blandebatteri. Hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn er integrert eller frittstående. Det er fliser over benk, belysning og stikkontakter under overskap, samt ventilator med avkast ut av boligen. Varmtvannsbereder er plassert i hjørneskap.

Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje og frontene er malt etter opprinnelig montering. Det er ikke registrert tekniske avvik eller funksjonssvikt. Løsningen fremstår som funksjonell ut fra alder og bruk.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert avtrekksvifte over koketopp med utkast direkte ut i det fri.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har fliser på gulv og panel på vegger og himling. Det er gulvstående toalett, servant med ettgreps blandebatteri, samt speil og belysning over servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av plastbelagt kobber og rør-i-rør-system. Anlegget har variert alder, og deler av rørsystemet er fra en periode hvor anbefalt brukstid er passert.

Stoppekran er plassert i toalettrom, den er testet og fungerer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene fremstår uten synlige lekkasjer ved befaring, men på grunn av alder vurderes det som behov for oppfølging. Eldre deler av anlegget har økt risiko for lekkasjer, og utskifting bør påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Med bakgrunn i alder og at deler av anlegget har overskredet anbefalt brukstid, tildeles bygningsdelen tilstandsgrad 2 (TG2)

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i både plast og metall. Rørføringen er delvis åpen for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene fremstår uten lekkasjer ved befaring, men alder tilsier at deler av anlegget har passert anbefalt brukstid. Eldre metallrør har økt risiko for korrosjon, lekkasje og avleiringer. Oppfølging anbefales.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

På bakgrunn av alder og overskredet anbefalt brukstid vurderes anlegget til tilstandsgrad 2 (TG2)

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres hovedsakelig via naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er registrert to varmtvannsberedere i boligen:

En 120 liters bereder plassert i benkeskap på kjøkken, fra 2005. Denne er ikke lekkasjesikret.

En 120 liters bereder på bad, med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Berederen på kjøkken har passert anbefalt brukstid, og manglende lekkasjesikring innebærer risiko for vannskader. Berederen på bad har ukjent alder, og levetiden kan derfor ikke fastslås sikkert. Ingen lekkasjer eller driftsfeil ble registrert ved befaring, men alder tilsier oppfølging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

På grunn av manglende lekkasjesikring og overskredet forventet levetid gis berederen på kjøkken tilstandsgrad 2 (TG2). Berederen på bad vurderes til tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av ukjent alder og usikker levetid.

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskapet er plassert i stuen i underetasjen. Skapet er utstyrt med automatsikringer, og det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med installasjonen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for anlegget.

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.

Ikke oppgitt.

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

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop 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?

Nei

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen antas å være fra byggeåret. Drenssystemet ligger under bakkenivå og er derfor ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tilstandsrapport

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Drenering er en bygningsdel med naturlig aldersmessig slitasje. Ingen tegn til alvorlige setningsskader ble registrert ved befaring, men alder tilsier redusert funksjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av alder og manglende dokumentasjon gis dreneringen tilstandsgrad 2 (TG2)

Drenssystemer har normalt en levetid på 30–60 år avhengig av utførelse og grunnforhold (Byggforsk 700.320). Med dagens alder må det påregnes at levetiden er vesentlig redusert, og oppgradering eller utskifting bør vurderes dersom fuktproblemer oppstår.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er fra byggeåret og oppført i lettklinkerblokker og betongkonstruksjoner. Boligen har plate på mark i kjeller og ringmur i krypkjeller. Fundament er nedgravd og ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert, men boligen antas fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker i grunnmuren i bod i underetasjen. Dette kan indikere setninger, men det er uklart om forholdene er under utvikling eller stabilisert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med bakgrunn i registrerte sprekker og usikkerhet rundt stabilitet, vurderes grunnmuren til tilstandsgrad 2 (TG2).

Grunnmur i betong og lettklinkerblokker har normalt svært lang levetid dersom den er riktig utført og uten vesentlig fukt- eller setningsproblematikk. Forholdene bør følges opp, og videre utvikling bør overvåkes for å avklare om tiltak blir nødvendig.

Terrengforhold

Flat tomt.

Oljetank

Det er opplyst at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Tanken er ikke lokalisert ved befaring, og det foreligger ingen dokumentasjon som viser materialtype, alder eller om det tidligere er foretatt kontroll.

Manglende opplysninger om tankens plassering, materiale og alder innebærer usikkerhet knyttet til tilstand og eventuell risiko for lekkasje. Nedgravde ståltanker kan være spesielt utsatt for korrosjon. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare forholdene.

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

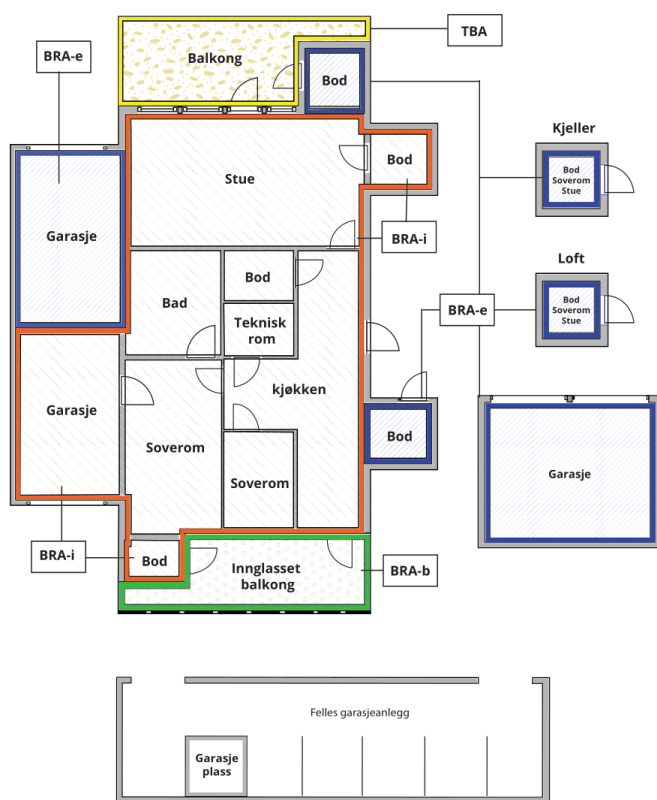
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bod
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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	87	18		105	22
Underetasje	40			40	
SUM	127	18			22
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Underetasje	Bod, stue, bad, gang, toalettrom		

Kommentar

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om kjellerarealene er omsøkt eller godkjent for innredning til boligformål. Det er derfor ikke tatt stilling til om arealene kan godkjennes som rom for varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Hellelagt uteområde med adkomst fra stue er oppmålt til ca. 22 m² (BTA).

Frittliggende hellelagt uteområde i hage er målt til ca. 12 m². Dette arealet er ikke medtatt i TBA, da det ligger frittliggende.

Boligen disponerer garasje i felles garasjerekke, oppgitt å være ca. 18 m² (BRA-e).

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om kjellerarealene er omsøkt eller godkjent for innredning til boligformål. Det er derfor ikke tatt stilling til om arealene kan godkjennes som rom for varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romemne i kjeller Det er utført måling av innvendig romhøyde i kjeller, og det er registrert høyde under 2,2 meter. I henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-7 kreves det minimum 2,2 meter romhøyde i oppholdsrom og rom for varig opphold. Kjellerrom med lavere himlingshøyde tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til rom for varig opphold.

Det er registrert kun én rømningsvei fra kjeller. Kjellervinduene er enten for små til å oppfylle kravene til rømningsvindu, eller plassert for høyt på veggen til å kunne fungere som effektiv rømning. Byggt teknisk forskrift (TEK17) § 11-10 stiller krav om at alle boenheter skal ha minst to uavhengige rømningsveier fra oppholdsrom. Dette gjelder også for rom i kjeller som er beregnet for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Kjerti Sollied	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	137	1	57	0	318.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Atriumveien 6 D							
Hjemmelshaver							
Øverland Christian Klinkenberg, Sollied-Øverland							
Kjersti							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og sentrumsnært boligområde på Finstad i Nordre Follo kommune. Beliggenheten er attraktiv med kort vei til Ski sentrum og den nyåpnede Follobanen, som gir en reisetid til Oslo på omtrent 11 minutter.

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter, blant annet i Finstadskogen og Holstadmarka, hvor det finnes et nettverk av turstier. Om vinteren tilrettelegges det for skiløyper og akebakke, og området rommer også flere kulturminner. Ski idrettspark ligger i nærheten og tilbyr blant annet fotballbaner, friidrettsanlegg, tennisbaner, ishall, håndballhaller og klatrevegg. I tillegg har Ski en aktiv turnforening med tilbud til alle aldersgrupper, samt svømmehall i sentrum.

Innen kort kjøreavstand ligger flere populære badeplasser, som Midsjøvannet og Breivoll ved Bunnefjorden. Attraksjoner som Tusenfryd fornøylespark, Ski kino og Rådhus teatret finnes også i nærområdet.

Dagligvarehandel kan gjøres på Kiwi Finstad og Meny Bjoner, mens Ski storsenter, med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kino, bibliotek, bowling og legesenter, ligger kun få minutter unna. Vinterbro handelspark er et alternativ for ytterligere shoppingmuligheter.

Eiendommen har gode kollektivforbindelser med buss og tog. Nærmeste bussholdeplass, Markveien, ligger ca. 220 meter fra boligen, og det er gangavstand til Ski stasjon med hyppige avganger mot Oslo og omkringliggende områder. Med bil tar det omtrent åtte minutter til Vinterbro, 15 minutter til Kolbotn, 25 minutter til Oslo sentrum, 29 minutter til Moss og 49 minutter til Oslo lufthavn.

Det er gangavstand til både Finstad barneskole og Ski ungdomsskole, og det finnes flere videregående skoler i nærområdet. Barnehagetilbudet er godt utbygget med både kommunale og private alternativer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med hellebelagte uteområder, plenarealer, prydbusker og øvrig beplantning.

Byggemåte

Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn og grunnmur i mur- og betongkonstruksjoner. De bærende konstruksjonene består av en kombinasjon av betong og tre, mens etasjeskillet er utført i trekonstruksjon. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med fasadeplater, samt både liggende og stående panel. Taket er tilnærmet flatt og tekket med membran/takpapp. Det gjøres oppmerksom på at taket ikke er besikket.

Boligen har profilert entrédør med kikkehull fra ukjent årstall. Vinduer og øvrige dører har karmen i tre og tolags isolerglass med varierende alder fra ukjent årstall, samt utskiftninger i 1978, 1995, 2004, 2020 og 2021.

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisitet, hvor panelovner utgjør hoveddelen av oppvarmingen. Det er installert gulvvarme på begge bad samt en varmepumpe fra 2020. I tillegg har boligen en peis i stuen og en kamin i kjellerstuen som bidrar til supplerende oppvarming. Ventilasjonen er i hovedsak basert på naturlig avtrekk, supplert med mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken.

Parkering

Boligen disponerer parkeringsplass i tilhørende garasje beliggende i felles garasjerekke. Øvrig parkering skjer i henhold til områdets gjeldende bestemmelser.

Annet

Romhøyder:

1. etasje: Entre ca. 3,30 m, bad ca. 2,33 m, øvrige rom ca. 2,35–2,36 m.

Underetasje: Bad ca. 1,97 m, kjellerstue ca. 2,04 m, øvrige rom ca. 2,04–2,18 m.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

5 150 000

År

2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.