

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Midtskogen 11 B, 1423 SKI

 NORDRE FOLLO kommune

gnr. 137, bnr. 768, snr. 261

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 18.09.2026

Rapportdato: 18.09.2026

Oppdragsnr.: 10040-1913

Eiendomsverdi ref nr: LH3203

Foretak: Follo Takst AS

Takstingeniør: Morten Bratberg



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

Morten Bratberg

Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845



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 byggeregler

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 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

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten har en innvendig normal standard fra byggeåret hvor det er blitt en del slitasje utover hva en skal kunne forvente på byggets levetid. Må forvente noe oppussing/oppgraderinger.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Forhold som ikke er undersøkt er markert med IU. Årsaken kan være manglende tilgang, at forholdet ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, eller at det ikke omfattes av NS3600s krav til tilstandsvurdering. Skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten å være avdekket.

Leilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Vinduer : Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig rammer og karmen forblendet med aluminium.

- Malt hovedytterdør til leiligheten med B30 og db 40.
- Balkongdører i fabrikk malt tre og 3- lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

- Balkong mot syd på ca 12,5 kvm. Oppført i treverkskonstruksjon med impregnert terrassebord. Rekkverk i stål og fasadeplater og noe glassfelt.
- Balkong mot nord på ca 12,5 kvm. Oppført i treverkskonstruksjon med impregnert terrassebord. Rekkverk i stål og fasadeplater og noe glassfelt.

- Markise på balkong mot syd. Ikke funksjonstestet eller vurdert på tilstand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

- Gulvene er belagt med 3-stavs parkett i alle rom. Fliser på bad.
- Vegger er besående hovedsakelig av : malte flater. Fliser på bad.
- Tak/himling hovedsakelig med :malte betongelementer.
Nedsenket og sparklet og malt tak i entre. Folierte stålplater i tak på bad.

- Etasjeskilleren er av betongelementer.
Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse. Det må alltid forventes noe skjevheter, svank/kuler.

- Radon : Leiligheten ligger mer enn tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

- Dører : Innvendige hvitmalt slette dører (formpresset). Fabrikk malt.

- Div. belysning.
- Garderobeskap på soverom.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er fra byggeåret og er oppført som en prefabrikkert baderomsmodul etter teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badets oppbygning eller godkjenning av baderomsmodulen.

Fliser på vegger og gulv med varmekabler. Folierte stålplater i tak med innfelt downlights.

- Innredning : dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantskap med benkeplate montert over. Nedfelt servant i benkeplate og innmurt speil på vegg over servant. Plass for tørketrommel og vaskemaskin under benkeplate.
- Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

- Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.

Prefabrikkerte baderomsmoduler med stålkonstruksjon gjør fuktmåling i vegg ikke mulig, og vurderingen baseres derfor kun på visuell observasjon. Det ble ikke registrert synlige avvik i det åpne området. Manglende mulighet for fuktmåling innebærer en viss usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte forhold i konstruksjonen, og det kan ikke utelukkes at avvik kan være til stede andre steder i modulen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk. Integrert : kjøleskap med fyrseidel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : ja.
Vannstopper : nei.
Avtrekksvifte montert over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørska plassert i tak på bad og vannskap på garderober.

- Avløpsrør : av plast.

- Ventilasjon : Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad, garderobe og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

- Det er opplyst fjernvarmeforsyning til bygget.

- Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles varmtvannsbereder for hele bygget er ikke tilgjengelig for befaring og ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

- Leiligheten oppvarmes via :
Vannbåren varme til radiator plassert i entre og under vindu i stue/kjøkken. Gulvvarme på bad.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i garderober.
Hovedsikring: 63 amp.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

- Brannvarslere og brannslukningsapparat er lokalisert. Bygget er også konstruert med sprinkleranlegg

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

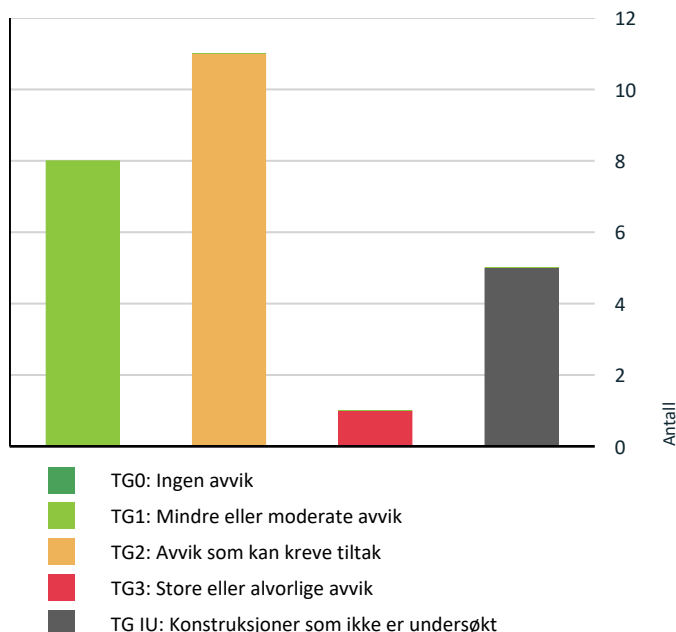
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

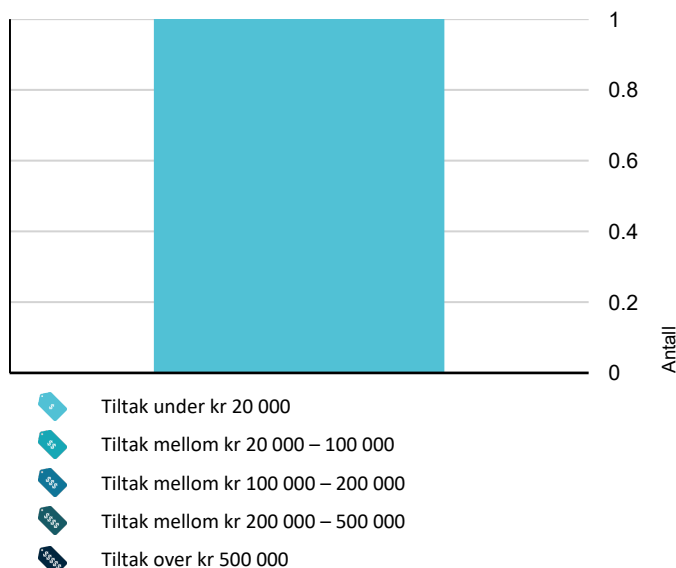
Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av [Gå til side](#) anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Leiligheten er tatt i bruk men er i dag ikke bebodd.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig rammer og karm forblendet med aluminium.

Vurdering av avvik:

- Fuktmerker er observert på innvendig utforing på to soveromsvinduer, samt på vindusforingen ved kjøkkenbenken. Merketilstanden vurderes ikke som pågående fuktskade. Forholdet fremstår som tidligere fuktpåvirkning, trolig som følge av at regnvann har truffet utforingen når vinduene har stått åpne.

Konsekvens/tiltak

- Fuktmerker på innvendig utforing ved to soveromsvinduer og ved kjøkkenbenken viser at området tidligere har vært utsatt for fuktpåvirkning. Selv om forholdet ikke vurderes som pågående fuktskade, kan tidligere fuktbelastning ha redusert materialets overflatekvalitet og formstabilitet. Gjentatt påvirkning, for eksempel ved at regnvann treffer utforingen når vinduene står åpne, kan medføre videre misfarging, svelling eller behov for utskifting av utforing.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

- Malt hovedytterdør til leiligheten med B30 og db 40.
- Balkongdører i fabrikk malt tre og 3-lags glass. Utvendig omramming i aluminium.

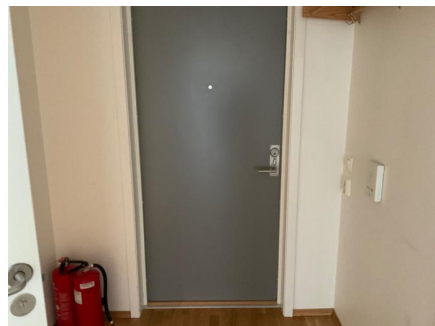
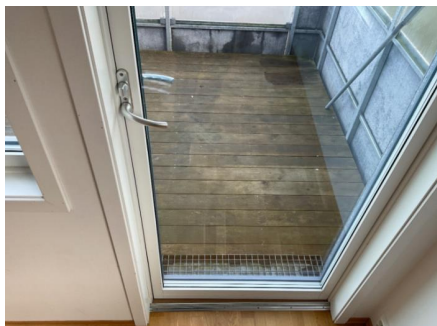
Vurdering av avvik:

- Balkongdør på soverom samt ytterdør subber noe til karm. Løs dørvrider til balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Justering av balkongdør og ytterdør bør utføres for å hindre videre slitasje på karm og dørblad. Løs dørvrider til balkongdør bør festes eller byttes for å sikre funksjon og forhindre ytterligere skade. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, funksjonssvikt og behov for mer omfattende reparasjoner.

Tilstandsrapport



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong mot syd på ca 12,5 kvm. Oppført i treverkskonstruksjon med impregnert terrassebord. Rekkverk i stål og fasadeplater og noe glassfelt.
Balkong mot nord på ca 12,5 kvm. Oppført i treverkskonstruksjon med impregnert terrassebord. Rekkverk i stål og fasadeplater og noe glassfelt.

Vurdering av avvik:

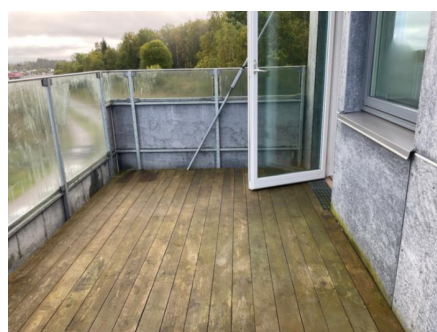
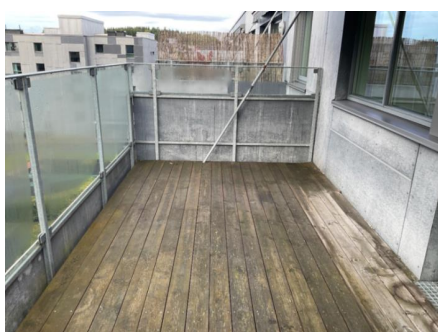
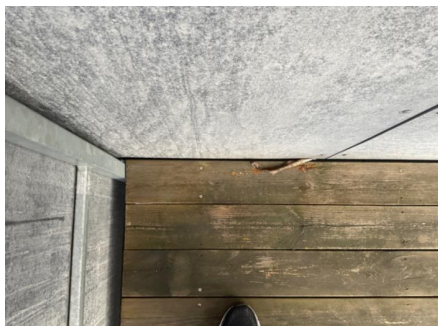
- Det er registrert fuktskader på enkelte terrassebord på balkongen mot nord.

Begge terrasser har behov for vask og rens av terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Registrerte fuktskader på enkelte terrassebord på balkongen mot nord viser at deler av treverket har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Slike skader kan medføre redusert materialstyrke, misfarging og økt risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke følges opp. Manglende vask og rens av terrassebordene på begge terrasser kan bidra til oppsamling av smuss og fukt, noe som øker risikoen for ytterligere slitasje og fuktrelaterte skader.

Tilstandsrapport



TG 1U Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Markise på balkong mot syd. Ikke vurdert på tilstand.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med 3-stavs parkett i alle rom. Fliser på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert flere riper og hakk i parkettgulvet.

Konsekvens/tiltak

- Registrerte riper og hakk i parkettgulvet medfører redusert overflatekvalitet og forkortet forventet levetid for gulvbelegget. Skadene kan over tid gi økt slitasje, vanskeligere renhold og behov for utskifting av enkelte gulvbord dersom belastningen fortsetter. Avviket vurderes som kosmetisk, men kan utvikle seg ved videre mekanisk påvirkning.

Tilstandsrapport



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er besående hovedsakelig av : malte flater. Fliser på bad.

Tak/himling hovedsakelig med :malte betongelementer. Nedsenket og sparklet og malt tak i entre. Stålplater i tak på bad.

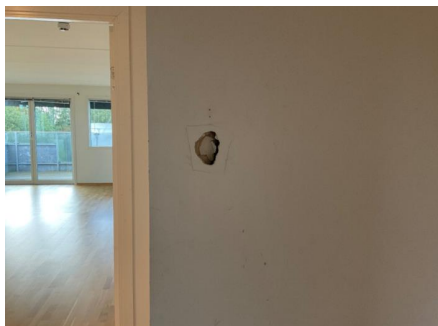
Vurdering av avvik:

- Det er registrert skade på veggen i entreen, bak døren til kjøkkenet og på ett av soverommene. Det er også flere hakk og merker på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Overflatebehandling av vegger og tak kan forventes. Utbedring av skade på vegg i entre, kjøkken og soverom.
- Skadene og merkene på veggene bør utbedres for å opprettholde overflatens funksjon og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene og redusert levetid.

Tilstandsrapport



TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av betongelementer.

Kontroll av etasjeskiller omfattes ikke av forskriften og inngår derfor ikke i vurderingen utover en beskrivelse av konstruksjonens oppbygning. En nærmere kontroll av etasjeskiller regnes som en tilleggsundersøkelse. Det må alltid forventes noe skjevheter, svank/ kuler.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger mer enn tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvitmalt slette dører (formpresset). Fabrikkmalt.

Vurdering av avvik:

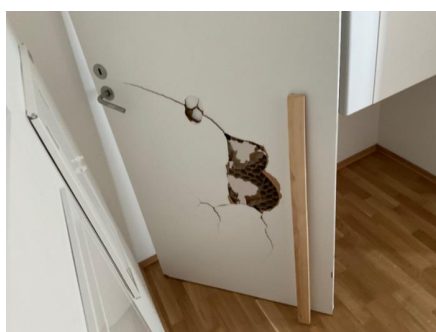
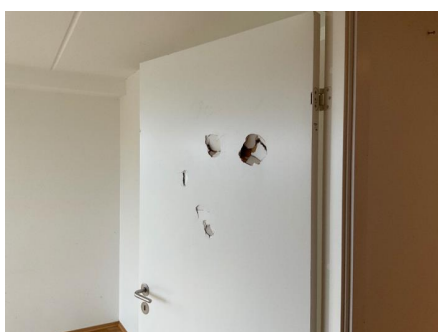
- Flere av de innvendige dørene har betydelige skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av innvendige dørblad.
- Det bør foretas utbedring eller utskifting av de innvendige dørene med betydelige skader, for å sikre funksjon og estetikk samt unngå ytterligere forringelse. Skadede dører kan medføre redusert brukervennlighet og påvirke boligens helhetsinntrykk.
- Betydelige skader på innvendige dører bør utbedres eller dørene bør skiftes ut for å gjenopprette funksjon og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, vil dette kunne føre til ytterligere forringelse, redusert brukervennlighet og lavere verdi på boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Div. belysning.
- Garderobeskap på soverom.
- Dørcallinganlegg med åpner.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeåret og er oppført som en prefabrikkert baderomsmodul etter teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badets oppbygning eller godkjenning av baderomsmodulen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og folierte stålplater i tak med innfelt downlights.

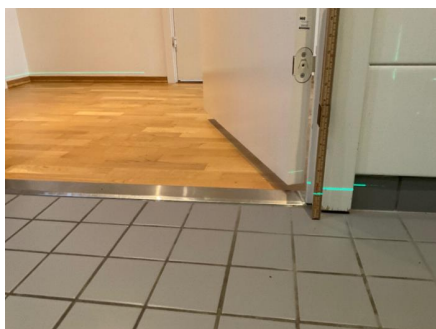
ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv, vannbåren varme og det er målt fall mot sluk.

Til informasjon: Det er en liten skade på én flis i dusjhjørnet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har prefabrikkert våtrom/baderomskabin med plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulvflis ved dørterskelen er ca 30 mm.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning : dusjhjørnet med svingbare glassdører, vegghengt toalett, servantskap med benkeplate montert over. Nedfelt servant i benkeplate og innmurt speil på vegg over servant. Plass for tørketrommel og vaskemaskin under benkeplate.

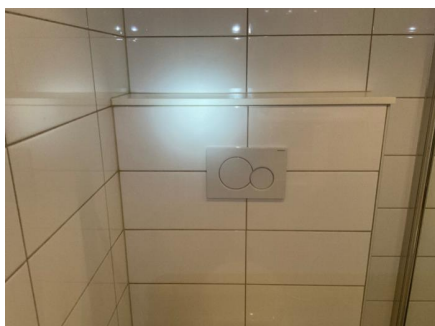
Vurdering av avvik:

- Det er observert mindre svelling i et lokalt område i bunnplaten til servantinnredningen. Spyleknappen til toalettet fungerer ikke som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utbedres svelling i bunnplaten til servantinnredningen for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader.

Spyleknappen til toalettet bør repareres eller byttes for å sikre normal funksjon og unngå ytterligere driftsproblemer.



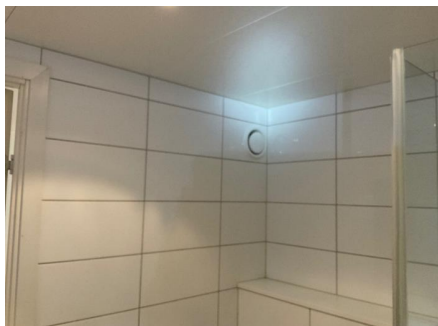
ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft via spalte mellom terskel og dørblad.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold. Prefabrikkerte baderomsmoduler med stålkonstruksjon gjør fuktmåling i vegg ikke mulig, og vurderingen baseres derfor kun på visuell observasjon. Det ble ikke registrert synlige avvik i det åpne området. Manglende mulighet for fuktmåling innebærer en viss usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte forhold i konstruksjonen, og det kan ikke utelukkes at avvik kan være til stede andre steder i modulen.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under overskap ved vask. Flisfelt på vegg mellom overskap og kjøkkenbenk.

Integrert : kjøleskap med fyrsele, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Komfyrvakt : ja.

Vannstopper : nei.

Vurdering av avvik:

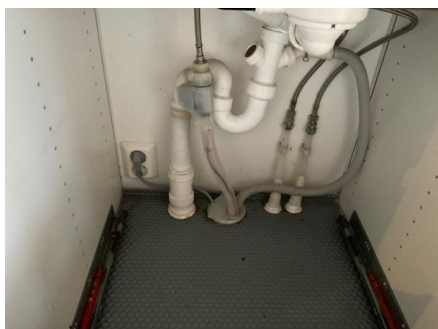
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

- Det mangler skuffer i frysedelen på kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det bør anskaffes nye skuffer til frysedelen for å sikre fullverdig funksjon og oppbevaringsmuligheter. Manglende skuffer kan redusere brukervennligheten og kapasiteten i frysedelen.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte montert over koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er skade på styrepanelet til ventilatoren. Dette gjør at ventilator ikke virker som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Styrepanelet til ventilatoren bør repareres eller skiftes ut for å sikre korrekt funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre skaden er redusert kontroll over ventilasjonen, noe som kan føre til dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning i kjøkkenet.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

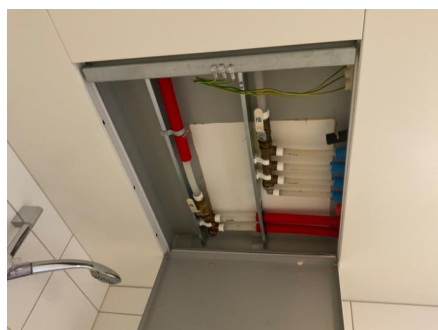
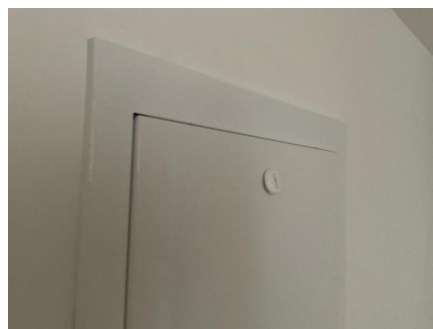
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørska plassert i tak på bad og vannskap på garderoben.

Vurdering av avvik:

- Skade på lås til vannskap plassert i garderoben.
- Vannrør i vannskapet er ikke synlig merket.

Konsekvens/tiltak

- Lås til vannskapet bør utbedres for å sikre forsvarlig tilgang og beskyttelse av installasjonen.
- Vannrør i vannskapet bør merkes tydelig for å unngå forveksling og lette fremtidig vedlikehold.
- Manglende merking og defekt lås kan føre til feil håndtering, økt risiko for skader og vanskeliggjøre nødvendig service.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

- Avløpsrør : av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i leiligheten. Avtrekk fra bad, garderobe og kjøkken. Tilluft til stue og soverom.

Generell info :

Gjøres oppmerksom på at filter og kanaler jevnlig må rengjøres.

Viktig at et slikt anlegg aldri skrur helt av (med unntak av ved service og filterskift).

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

Vurdering av avvik:

- Filter i aggregatet må skiftes, og aggregatet bør renses innvendig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Filter må skiftes og aggregatet bør renses for å sikre god luftkvalitet og optimal funksjon på ventilasjonsanlegget. Manglende vedlikehold kan føre til redusert ventilasjonseffekt, dårlig inneklima og økt risiko for tekniske feil på anlegget.



! TG I Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er opplyst fjernvarmeforsyning til bygget.

! TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder. Felles varmtvannsbereder for hele bygget er ikke tilgjengelig for befarings og ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

! TG I Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)



! TG IU Varme generelt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten oppvarmes via :

Vannbåren varme til radiator plassert i entre og under vindu i stue/ kjøkken.

Gulvvarme på bad.



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 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.

Beskrivelse

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i garderoben.

Hovedsikring: 63 amp.

Sikringstype: jordfeilautomat.

Overspenningsvern: ja.

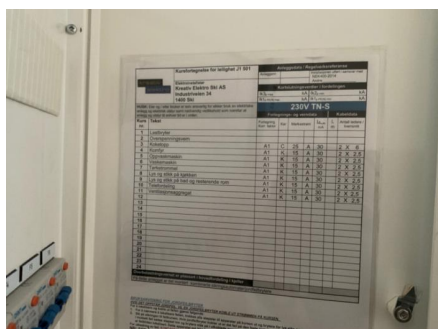
Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker faren for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukningsapparat er lokalisert. Bygget er også konstruert med sprinkleranlegg

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker faren for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/78 m²

Leilighet : Entré, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Gang, Stue/kjøkken, Garderobe, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

Markeds- og lånevurderingen er fastsatt med utgangspunkt i hva som med rimelighet kan forventes i dagens marked, tatt i betraktning eiendommens standard, størrelse og beliggenhet. Takstmannens verdivurdering skal ikke oppfattes som en absolutt fasit, men som et faglig begrunnet anslag basert på registrerte omsetninger av sammenlignbare boliger. Vurderingen er justert for relevante faktorer som areal, beliggenhet, standard og øvrige forhold som kan ha betydning for markedsverdien.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Midtskogen 3B ,1423 SKI 79 m ² 2015 2 sov	02-02-2026	5 400 000	5 500 000		5 500 000	69 620
2 Midtskogen 3A ,1423 SKI 79 m ² 2015 2 sov	21-05-2026	5 500 000	5 500 000		5 500 000	69 620
3 Midtskogen 11A ,1423 SKI 77 m ² 2017 3 sov	14-09-2026	5 400 000	5 350 000		5 350 000	69 481
4 Midtskogen 11B ,1423 SKI 79 m ² 2017 2 sov	05-10-2025	4 980 000	5 300 000		5 300 000	67 089
5 Midtskogen 11B ,1423 SKI 79 m ² 2017 2 sov	26-11-2025	5 100 000	4 800 000		4 800 000	60 759

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	3 800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 800 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 400 000
--	------------	------------------

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

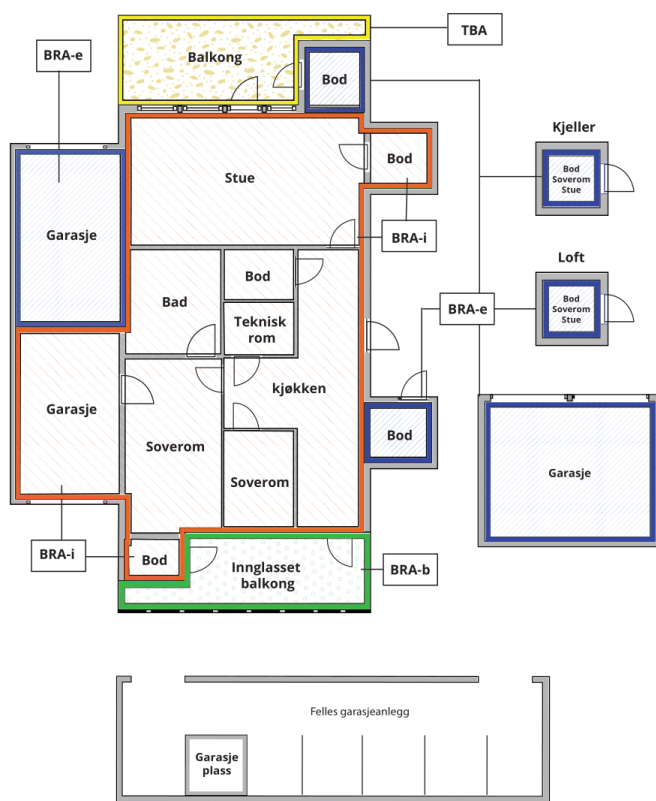
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 byggeteknisk 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78			78	25
Kjeller		7		7	
SUM	78	7			25
SUM BRA	85				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er mottatt byggemeldte tegninger for leiligheten etter befaringen. Det er ikke noe som tyder på at opprinnelig planløsning er forandret.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Thomas Nortvedt	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	137	768		261	23185 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Midtskogen 11 B

Hjemmelshaver

Indrelid Hermann Dengin

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Andel gjeld og formue er gitt av forretningsfører. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Boligselskap

Finstad Park Boligsameie

Eierandel

79 / 20784

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS. Tlf.: 22 86 55 00

Organisasjonsnr

913691776

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyetablert boligområde på Finstad Park i Ski kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har nærhet til skole, barnehage, kollektivtransport og sentrale servicetilbud. Det er gangavstand til Ski sentrum, med togforbindelse via Follobanen som gir kort reisetid til Oslo. Fra eiendommen er det gangavstand til Finstad barneskole og Ski ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Ski videregående. Det er et godt tilbud av både kommunale og private barnehager. Nærmeste bussholdeplass er Finstad hageby, ca. 100 meter fra eiendommen. Dagligvaretilbud finnes i nærområdet, blant annet Meny Bjoner, Rema 1000 og Kiwi Finstad. Ski sentrum og Ski Storsenter ligger få minutter unna og tilbyr et bredt utvalg av handel og tjenester. Vinterbro Handelspark ligger innen kort kjøretid. I nærområdet finnes lekeplass, skiløyper og friluftsområder med skog og akebakke. Ski Idrettspark tilbyr anlegg for flere idretter, blant annet fotball, håndball, ishockey, friidrett, tennis og klatring. Det er kort kjøretid til badeplasser ved Midsjøvannet og Breivoll ved Bunnefjorden. Tusenfryd ligger også innen kort avstand.

Området har et variert tilbud av fritids- og rekreasjonsmuligheter, samt god tilgang til kollektivtransport og hovedveinettet.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Sameiets eiet tomt har pent opparbeidet fellesarealene med plen, diverse beplantning, lekeplass, samt asfalterte internveier. Området forvaltes av Finstad Park Driftssameie.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Det medfølger bruksrett til én parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjelleren på bebyggelsen. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	776320			
Kommentar Fellespolise for sameiet. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Det foreligger ikke utfylt egenerklæringsskjema, da eiendommen selges som tvangssalg. Manglende egenerklæring innebærer at det ikke foreligger opplysninger fra eier om byggets historikk, vedlikehold,	Finnes ikke		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger fra forretningsfører er oversendt pr. e-post.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

Rapporten er utarbeidet i henhold til avhendingsloven (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og NS 3600:2018. Den gir en tilstandsvurdering ved salg til forbruker og er basert på visuelle observasjoner uten destruktive inngrep. Skjulte feil og mangler kan forekomme, og verken takstmann eller oppdragsgiver kan holdes ansvarlig for forhold som ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaring.

Utvendig terreng og yttertak er ikke vurdert. Tilleggsbygninger er kun befart ved enkel visuell inspeksjon. Rapporten omfatter leiligheten og bygningsdeler innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke vurdert, utover eventuell kort omtale. Balkonger, terrasser og vinduer er vurdert dersom de har direkte betydning for leiligheten.

Kjøper anbefales å sette seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøtereferater og fremtidige påkostningsplaner, da dette kan påvirke fellesgjeld. Bygningsdeler med TG2 er ikke kostnadsestimert.