

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Holmsletta 9, 2052 JESSHEIM

 ULLENSAKER kommune

gnr. 116, bnr. 188, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 13.11.2025

Rapportdato: 20.11.2025

Oppdragsnr.: 22537-1094

Referansenummer: FP7631

Foretak: MEGLERPARTNER AS

Takstingeniør: Ola Kjeldsberg



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.

Meglerpartner AS

MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann gir potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette skaper trygghet og tillit i markedet, og kan bidra til både økt interesse og raskere salg.

Hos MeglerPartner har vi lang erfaring og høy fagkompetanse innen boligtaksering og tilstandsrapporter. Vårt dedikerte team leverer alltid nøyaktige og pålitelige vurderinger som kan brukes ved salg, eiendomstransaksjoner, refinansiering, samlivsbrudd eller dødsbo.

Tilstandsrapporten gir også boligeiere en bedre forståelse av eiendommens tilstand, og gjør dem i stand til å ta informerte beslutninger før de velger megler. Ved å ha rapporten på plass på forhånd, unngår man overraskelser senere i prosessen og kan forhandle med megleren på et mer realistisk grunnlag. Ikke minst får megleren et solid fundament for verdifastsettelsen, noe som igjen forenkler hele salgsprosessen.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110



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 fuktøk.

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

BEBYGGELSEN:

Bolig med primær-areal på 134 m² over 3 etasjer.
Terrasse mot øst og vest.
Carport med 1 biloppstillingsplass.

STANDARD:

Boligen er fra 2017.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt, i boligsameie, som er flat og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Kjedehus - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pvc-duk.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning.
Trevinduer med 3-lags energiglass. Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.
Hovedytterdør: Malt glatt i treverk.
Balkong dører: Malt hev/sky i treverk med 3-lags isolerglass. Malt i treverk med 3-lags isolerglass.
Boddører: Malt glatt i treverk.
Veranda/platting utenfor stue i første etasje: Gulv i kompositt.
Veranda/balkong i andre etasje: Gulv i kompositt. Rekkverk og håndlist i glass og metall. Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:
Gulv: Enstavs eike parkett, med varme folie i alle gulv.
Vegger: Malte glatte flater. Spiler. Skiferstein.
Himling: Malte glatte flater. Downlights i alle himlinger unntatt soverom.
Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Stålpipeline.
Ildsted er montert.
Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner.
Rekkverk i glass. Håndleder i tre.
Innvendig dører: Malte glatte.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom.
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater, med spottere.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Innredning med glatte fronter. Toppmontert servant med ett-greps blandebatteri og speil over. Vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel. Vaskekum i rustfritt stål med ett-greps blandebatteri.
Balansert ventilasjon. Tilluft i dør.

Bad.

Vegg: Fliser.

Himling: Malte glatte flater, med spottere.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri og speil over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.
Balansert ventilasjon. Ventil i himling. Tilluft i dør.

Bad 2.

Vegg: Fliser.

Himling: Malte glatte flater, med spottere.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Innredning med glatte fronter. Toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon. Ventil på vegg. Tilluft i dør.

Bad 3.

Vegg: Fliser.

Himling: Malte glatte flater, med spottere.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap over. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon. Ventil på vegg. Tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater i laminat.
Nedfelt/underlimt oppvaskkum i svart kompositt med ett-greps blandebatteri. Kitchenboard over kokesone. Integrert komfyr, microbølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og to kjøleskap.
Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator er montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran er plassert på teknisk rom

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Bereder er plassert på teknisk rom.

Det meste av lys og varme kan styres via mobilapp.

Beskrivelse av eiendommen

Innebygd lyd i huset (Heos By Denon HEOS DRIVE HS2)
Sentralstøvsuger.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert på teknisk rom .
- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann ført ut på terreng og ned i grunnen.
Støpt grunnmur/plate på mark.
Tomten er flat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

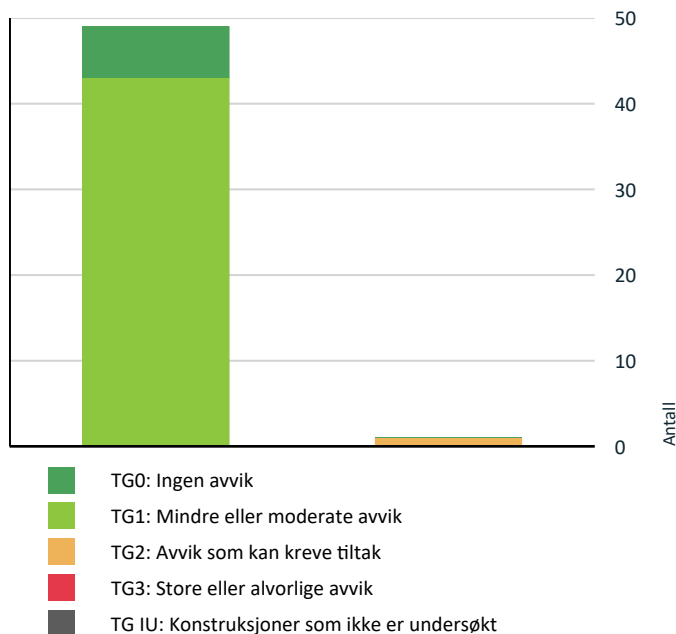
Kjedehus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Boligen er bygget etter TEK-17 med krav til isolasjon og tetthet som der er angitt. Det skal være utført kontroll av tetthet og det er spesifikke krav til de enkelte bygningskomponenter i bygget som skal være fulgt. Dette er utbyggers ansvar.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

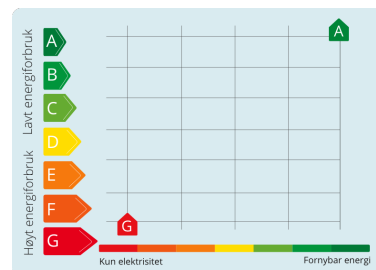
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2017

Kommentar

Opplyst på befaringdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Boligen fremstår med normal standard og vil kunne tilfredsstille de fleste hva gjelder krav til bostandard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Utvendig vedlikehold og oppgraderinger vil normalt skje i regi Sameiet som boligen er en del av.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pvc-duk.

Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder. Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder. Pipebeslag og andre gjennomføringer i takteking er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i takteking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Dette påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned vekk fra grunnmuren/bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må gjøres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning.

TG 1 Vinduer

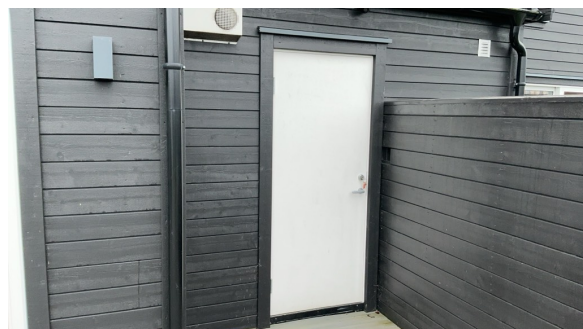
Trevinduer med 3-lags energiglass. Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

TG 1 Dører

Hovedytterdør: Malt glatt i treverk.

Balkong dører: Malt hev/sky i treverk med 3-lags isolerglass. Malt i treverk med 3-lags isolerglass.

Boddører: Malt glatt i treverk.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/platting utenfor stue i første etasje: Gulv i kompositt.

Veranda/balkong i andre etasje: Gulv i kompositt. Rekkverk og håndlist i glass og metall. Terrasser/verandaer som står under åpen himmel vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Tilstandsrapport

INNENDIG

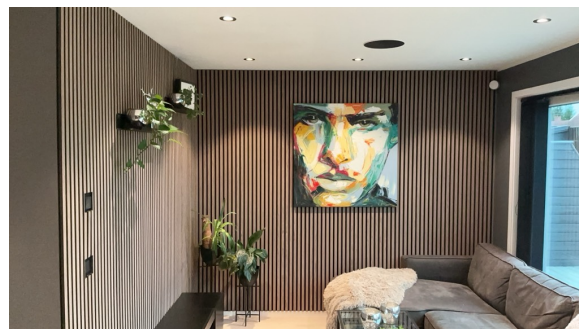
TG 1 Overflater

Innvendige overflater er hovedsakelig preget av:

Gulv: Enstavs eike parkett. Varmefolie i alle gulv. Opplyst av eier.

Vegger: Malte glatte flater. Spiler. Skiferstein.

Himling: Malte glatte flater. Downlights i alle himlinger unntatt soverom. Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

TG 1 Radon

Bygget er oppført etter TEK 17. Det forutsettes at utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Stålpipe.

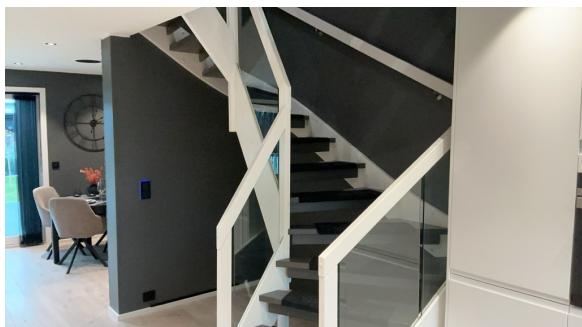
Ildsted er montert.

Kontroll i 2025, og ingen mangler. Opplyst av eier. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trapper mellom etasjer er utført i trekonstruksjoner. Rekkverk i glass. Håndleder i tre.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører: Malte glatte. Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom.

Tilstandsrapport

Vegg: Fliser.

Himling: Malte glatte flater, med spottere.

Gulv: Fliser, med varme.

Plastsluk.

Innredning med glatte fronter. Toppmontert servant med ett-greps blande batteri og speil over. Vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel. Vaskekum i rustfritt stål med ett-greps blande batteri.

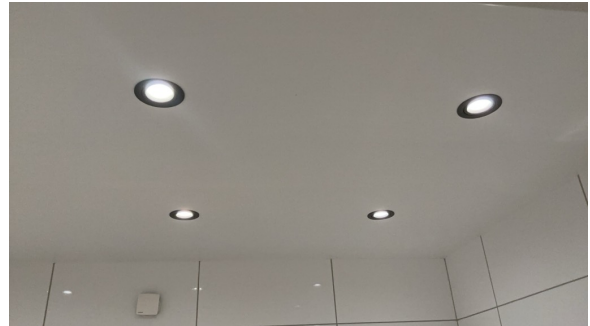
Balansert ventilasjon. Tilluft i dør.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.

Himling: Malte glatte flater, med spottere.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme.

Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Rommet er ved normal bruk ikke utsatt for særlig påkjenning i form av fukt direkte på konstruksjonene.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

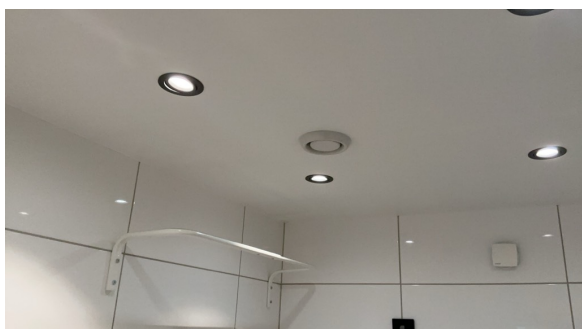
Innredning med glatte fronter. Toppmontert servant med ett-greps blande batteri og speil over. Vegghengt toalett. Opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel. Vaskekum i rustfritt stål med ett-greps blande batteri.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Ventil i himling. Tilluft i dør.



Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er utført i luke i tilliggende konstruksjon på teknisk rom, og det er ikke påvist unormale forhold.



ETASJE 2 > BAD

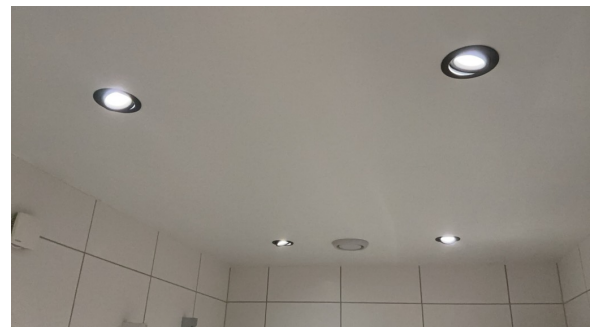
Generell

Bad.
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater, med spottere.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blande batteri og speil over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.
Balansert ventilasjon. Ventil i himling. Tilluft i dør.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater, med spottere.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme.
Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

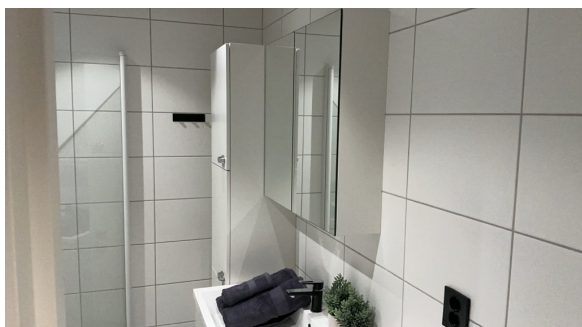
Plastsluk.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri og speil over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører.



Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Ventil i himling. Tilluft i dør.



ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ingen indikasjoner på fukt og rommet er fagmessig utført. Hulltaking er derfor ikke utført. Dersom en kjøper likevel skulle kreve det, er det gjort avtale med selger at dette kan utføres.

ETASJE 2 > BAD 2

Generell

Bad 2.
Vegg: Fliser.
Himling. Malte glatte flater, med spottere.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Innredning med glatte fronter. Toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører.
Vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon. Ventil på vegg. Tilluft i dør.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.
Himling. Malte glatte flater, med spottere. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme.
Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte fronter. Toppmontert servant med ett-greps blandebatteri. Speil over med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett.

ETASJE 2 > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Ventil på vegg. Tilluft i dør.



ETASJE 2 > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ingen indikasjoner på fukt og rommet er fagmessig utført. Hulltaking er derfor ikke utført. Dersom en kjøper likevel skulle kreve det, er det gjort avtale med selger at dette kan utføres.

ETASJE 3 > BAD

Generell

Bad 3.
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater, med spottere.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap over. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon. Ventil på vegg. Tilluft i dør.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater, med spottere. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.
Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt.

Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende.
Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap over. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt toalett.



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Ventil på vegg. Tilluft i dør.

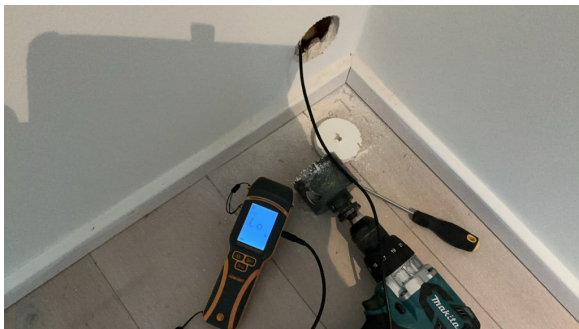
Tilstandsrapport



ETASJE 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt/underlimt oppvaskkum i svart kompositt med ett-greps blandebatteri. Kitchenboard over kokesone. Integrert komfyr, microbølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og to kjøleskap. Komfyrvakt.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over kokesone.

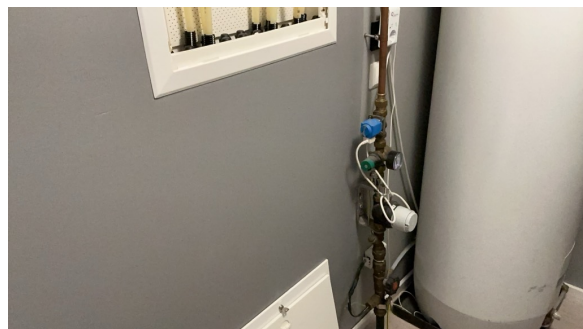
Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

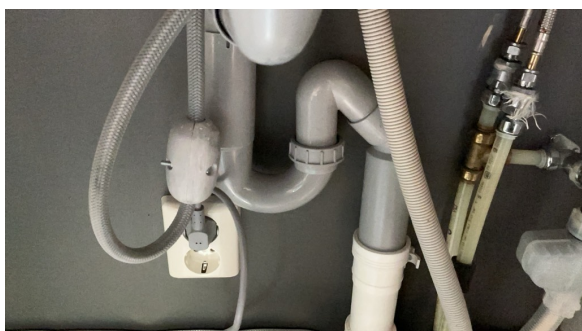
TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Innvendig hovedstoppekran er plassert på teknisk rom. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i: Plast. Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Aggregat er montert i bod.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Bereder er plassert på teknisk rom.

TG 1 Andre installasjoner

Det meste av lys og varme kan styres via mobilapp. Opplyst av eier.

Innebygd lyd i huset (Heos By Denon HEOS DRIVE HS2):

Det er benyttet to stk av forsterker/fordeler. Disse har 4 stk kanaler ut, dvs at man kan spille forskjellig musikk i 8 rom samtidig.

Høytalere er litt forskjellige typer. Noen store tak modeller, og noen litt mindre med tanke på størrelse rom. 3 etg har vegg montert, pga ikke å bryte takplatt med tek norm.

Alt styres enkelt med en app på telefonen. Man kan lage navn på rommene det skal spilles i, og man kan også samle alle slik at det spilles på alle felles.

Høytalere er fordelt slik: 2 stk. kjøkken (tak), 2 stk. stue (tak), 1 stk. master soverom 2. etg. (tak), 1 stk. master bad. 2. etg. (tak), 2 stk soverom 1, 2. etg. (tak), 2 stk soverom 2, 2. etg (tak), 1 stk. bad 3. etg. (vegg), 2 stk. soverom 3 etg. (vegg), 2 stk. stue 3. etg. (vegg). Alle kabler er skjult. Opplyst av eier.

Sentralstøvsuger, montert i bod.



TG 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert på teknisk rom. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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

Tilstandsrapport

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.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.



Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

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

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er kun vurdert fra synlige forhold over bakkenivå.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Takkvann ført ut på terreng og ned i grunnen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur/plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Tomten er flat.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Bygningssakkyndig er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. For mer info ang. levetider og brukstider se byggforsklad 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger.

TG 1 Andre tomteforhold

Deler av boligen kan være berørt av vegstøy. Eier opplyser at det ikke oppleves som noe problem, da det er satt opp støyskjerm. Nærmere undersøkelser anbefales.



Bygninger på eiendommen

Innglasset uteplass



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Standard

Bygningen har enklere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, utskiftninger/oppgraderinger må likevel påregnes.

Beskrivelse

Bygning oppsatt på støpte blokker, innglasset med vegger i plast og metall. Enkelt takkonstruksjon, med skråtak tekket med plater i plast. Inn glasset uteplass er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilstandsgrad er derfor ikke angitt. Det er registrert sprekk i et glas.

Bygningen har vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

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

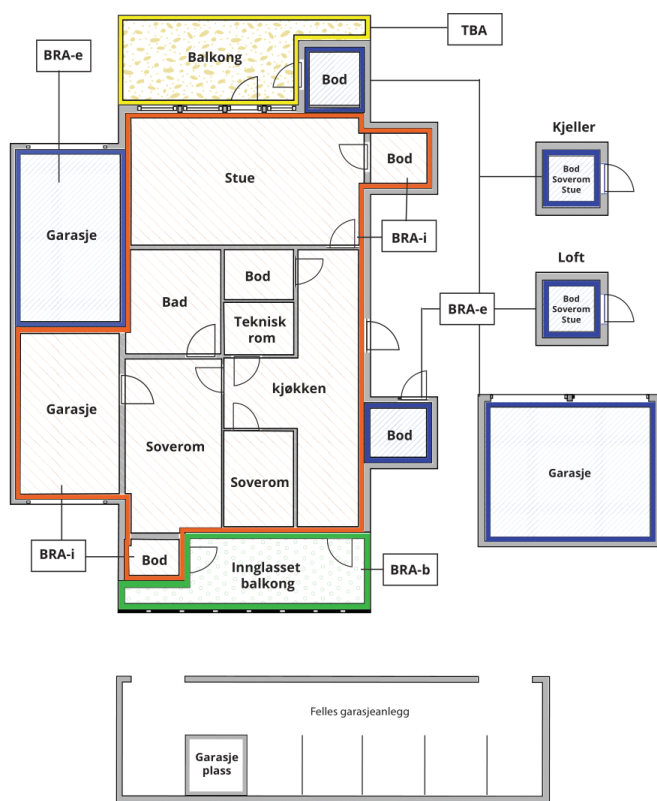
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Innglasset uteplass

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje			26	26	
SUM			26		
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			Innglasset uteplass

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	52	9		61	36
Etasje 2	52			52	
Etasje 3	34			34	18
SUM	138	9			54
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bad/vaskerom, entré, kjøkken, trapperom, teknisk rom, stue	Bod, bod 2	
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, bad 2		
Etasje 3	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, bad		

Kommentar

inglasset uteplass 26 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt byggegodkjente tegninger, det forutsettes at bygningen er godkjent slik den er brukt på befaringsdagen.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Innglasset uteplass	0	26
Kjedehus	134	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Frode Karlstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	116	188		1	279.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Holmsletta 9

Hjemmelshaver

Karlstad Frode, Iversen Hanne Stenerud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert, pent og meget barnevennlig boligområde, like utenfor Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Området har umiddelbar nærhet til turterreng, samt kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er gang- og sykkelvei til sentrum, som har et rikt fasilitets- og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat veg, med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Ullensaker kommune, kommuneplanen/arealdel 2021-2030.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og inngjerdet hage med plenareal og terrasse. Seksjonen disponerer ideell andel av fellestomt opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger, sittegrupper og asfalterte arealer bestående av innkjøring, biloppstillingsplasser samt gangbaner.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtgrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Det er ikke opplyst om at der er etablert noe sameieavtaler eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	
2	20.11.2025	

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 tjenestetyster.

• 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](#)

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt. Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Begrensning av rapportens omfang: For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.