

Tilstandsrapport

NITO

Leilighet

Grueknausen 5, 2080 EIDSVOLL

EIDSVOLL kommune

gnr. 13, bnr. 94, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 02.07.2026

Rapportdato: 03.07.2026

Oppdragsnr.: 22502-3117

Referansenummer: RK2721

Foretak: Inspektra Takst AS

Takstingeniør: Jan Eivind Jansen Holmgren



NITO

INSPEKTRA
TAKST

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.

Inspektra Takst AS

Inspektra Takst AS leverer byggtekniske vurderinger og taksering basert på solid fagkompetanse og praktisk erfaring fra byggebransjen. Selskapet ledes av byggmester og takstmann Jan Eivind Jansen Holmgren, daglig leder i Inspektra Takst AS, med bred erfaring innen vurdering av boliger, bygningsskader og tekniske tilstander.

Takstutdanning gjennom BMTF – Byggmestrenes Takseringsforbund, kombinert med medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, sikrer faglig oppdatert kompetanse og kontinuerlig utvikling. Den praktiske erfaringen fra byggebransjen gir et solid grunnlag for å vurdere bygningers tekniske tilstand og eventuelle avvik.

Rapportene utarbeides på bakgrunn av befaring, målinger, visuelle observasjoner og byggteknisk erfaring. Inspektra Takst AS legger vekt på uavhengige, objektive og faglig solide vurderinger for å gi oppdragsgiver et godt og trygt beslutningsgrunnlag i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Jan Eivind Jansen Holmgren

post@inspektra.no

412 39 412



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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

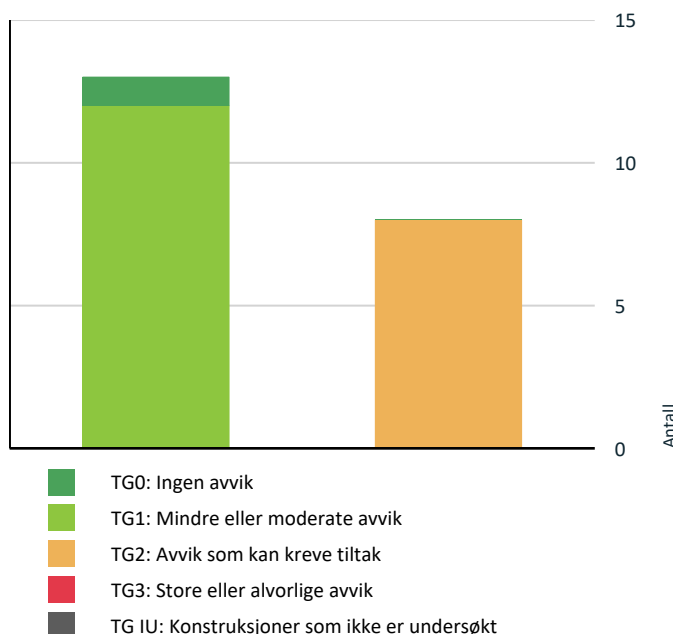
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt.

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.

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** [Gå til side](#)
Hjemmelshaver opplyser at det forekommer kondens på innsiden av vinduene ved kaldt vær. Vinduene bærer preg av alder, med synlige slitasjetegn som er forventet for konstruksjonens alder.

! **Utvendig > Ytterdører** [Gå til side](#)
Balkongdøren i stuen viser tegn til slitasje og alder.

! **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid for terrassen er passert. Det er registrert sprekker, slitasje og begynnende forvitring i trevirket, vurdert som normal alders- og værrelatert. Forholdet medfører økt vedlikeholdsbehov, og videre uttørking/sprekker kan utvikle seg dersom overflatebehandling og normalt vedlikehold ikke utføres.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid for vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer og redusert driftssikkerhet.

Det anbefales å følge med på anleggets tilstand og vurdere utskifting ved tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser.

Forventet levetid for vannledninger er normalt 20–50 år, avhengig av materialtype, utførelse, vannkvalitet og vedlikehold.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrørene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon.

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nødvendige tiltak eller utskifting ved tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid for varmtvannsberederen er passert. Forventet levetid for en varmtvannsbereder er normalt 15–20 år, avhengig av type og bruk. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting innen rimelig tid. Varmtvannsbereder er plassert under benkeplate i kjøkkeninnredning. Berederen har ikke tilfredsstillende tilkomst for kontroll og tilsyn, da inspeksjon krever demontering eller flytting av kjøkkeninnredning og/eller oppvaskmaskin. Forholdet medfører begrenset mulighet for jevnlig kontroll, og eventuelle lekkasjer, korrosjon eller andre avvik kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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 alternativ 1, 2, 3 og 4).

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Enkelte kjøkkenfronter har mindre skader/slitasje som følge av bruk og fuktpåvirkning over tid. Dette gjelder primært frontdørene under vasken og skuffefrontene på venstre side av komfyren.

Det mangler fuksikring og komfyrvakt

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller dokumentasjon som bekrefter utført radonsikring/radontiltak.

[Gå til side](#)

Radonnivå kan ikke fastslås ved visuell kontroll, og det er derfor usikkerhet knyttet til radonforholdene i boligen.



Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1995

Standard

Boligen fremstår i normalt god teknisk stand, med avvik og bruksslitasje som er forventet ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert behov for bygningsmessige strakstiltak utover ordinært vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser, vurderinger og tilstandsgrader for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Vedlikehold

Boligen må påregne normalt vedlikehold i henhold til alder, bruk og bygningsmessig utførelse. Løpende vedlikehold av overflater, tekniske installasjoner og bygningsdeler må forventes for å opprettholde tilfredsstillende teknisk stand over tid. Det vises for øvrig til anbefalte tiltak under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Under befaringen ble vinduene kontrollert utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.

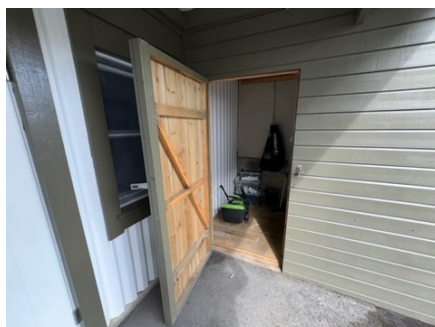
Årstall: 1994

Vurdering av avvik:

- Hjemmelshaver opplyser at det forekommer kondens på innsiden av vinduene ved kaldt vær.
- Vinduene bærer preg av alder, med synlige slitasjetegn som er forventet for konstruksjonens alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen i rommene og sikre tilstrekkelig lufting rundt vinduene for å redusere kondensproblematikk. Vedvarende kondens kan føre til fuktskader på treverket og redusert levetid på vinduene.
 - Vinduene bør vedlikeholdes og eventuelt oppgraderes for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon.
- Dersom slitasjen ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags glass. Alder er ukjent.

Balkongdør med 2-lags glass.

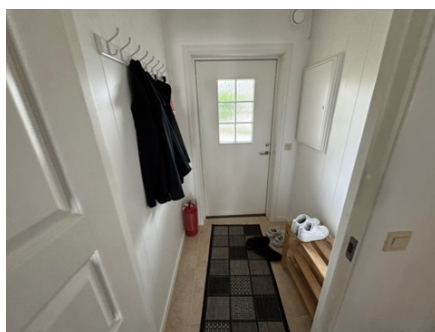
Årstell: 1994

Vurdering av avvik:

- Balkongdøren i stuen viser tegn til slitasje og alder.

Konsekvens/tiltak

- Balkongdøren i stuen bør vurderes for vedlikehold eller utskifting for å forhindre ytterligere slitasje og redusert funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt varmetap, redusert sikkerhet og behov for hyppigere vedlikehold.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er etablert terrasse med utgang fra stue, målt til 25 kvm.

Terrassen er oppført med impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for terrassen er passert. Det er registrert sprekker, slitasje og begynnende forvitring i trevirket, vurdert som normal alders- og værrelatert. Forholdet medfører økt vedlikeholdsbehov, og videre uttørking/sprekker kan utvikle seg dersom overflatebehandling og normalt vedlikehold ikke utføres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og nødvendige utbedringer for å forlenge terrassens levetid og unngå skader som kan oppstå som følge av aldring og slitasje.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert bæreevne, råte og økt risiko for fremtidige kostnader.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal slitasje og bruksspor på overflater. Mindre knirk, skjevheter, riss og ujevnheter kan forekomme som følge av alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen. Det er ikke foretatt målinger eller nærmere undersøkelser av dette, og kjøper oppfordres til å undersøke forholdet nærmere.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble ved befaring ikke registrert unormale skjevheter, svikt eller forhold som ga mistanke om vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Mindre knirk, skjevheter og høydeforskjeller kan forekomme som følge av alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Etasjeskiller er ikke kontrollmålt med laser eller annen form for nøyaktig måling utover visuell vurdering og enkle stikkprøver under befaring. Kjøper oppfordres til å foreta egne nærmere undersøkelser dersom forholdet anses som viktig.

Årstall: 1995

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller dokumentasjon som bekrefter utført radonsikring/radontiltak. Radon er en usynlig og luktfri gass som kan forekomme i bygninger, særlig der det er kontakt mot grunn. Radonnivå kan kun fastslås ved måling over tid. Vurderingen er derfor begrenset til foreliggende dokumentasjon og synlige forhold på befaringstidspunktet. Det anbefales at det utføres radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen. Ved forhøyede verdier må tiltak vurderes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller dokumentasjon som bekrefter utført radonsikring/radontiltak. Radonnivå kan ikke fastslås ved visuell kontroll, og det er derfor usikkerhet knyttet til radonforholdene i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet om radonforholdene, noe som kan medføre helserisiko dersom nivåene er forhøyede. Ved påvist forhøyet radonnivå må nødvendige tiltak vurderes og eventuelt iverksettes for å redusere risikoen.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Undertegnede har ikke særskilt kompetanse til å vurdere piper og ildsteder opp mot gjeldende forskriftskrav. For nærmere vurdering av forskriftsmessig utførelse og tilstand anbefales kontakt med lokalt feie- og tilsynsvesen. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert sprekker eller synlige skader på pipen. Ildstedet er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av såkalte lettdører.

Det må forventes slitasje og bruksmerker i henhold til alder.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til indikasjoner på skadedyr og fuktkrevende insekter.

Det er ikke registrert synlige tegn til skadedyr, skjeggkre, sølvkre eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet. Eier har heller ikke opplyst om kjente avvik, tidligere forekomst, observasjoner eller utførte tiltak knyttet til dette.

Skjulte forhold i lukkede konstruksjoner, hulrom, våtrom, boder, kjeller, loft og øvrige risikoområder kan likevel ikke utelukkes ved en visuell kontroll.

Forekomst av skadedyr eller insekter kan variere over tid og kan være vanskelig å avdekke ved en ordinær befaring.

Punktet må ses i sammenheng med registrerte avvik i øvrige bygningsdeler, særlig forhold som gjelder fukt, lekkasjer, ventilasjon, råte, treverk mot terreng eller andre konstruksjoner med økt risiko for skadedyr og fuktrelevante insekter.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at tidligere eier pusset opp badet rundt 2015, men dette er ikke dokumentert bekreftet.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er etterspurt dokumentasjon for våtrommet, herunder opplysninger om utførende foretak, alder, oppbygging, tettesjikt/membran, slukløsning og eventuelle samsvarserklæringer/FDV-dokumentasjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, materialvalg eller fagmessig kontroll av våtrommet. Det kan derfor ikke verifiseres om våtrommet er utført i samsvar med gjeldende krav, anbefalte løsninger eller preaksepterte ytelseskrav på utførelsestidspunktet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner, tettesjikt, membranoppbygging og tilslutning mot sluk. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold på befaringstidspunktet.

Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon dersom dette finnes. Ved manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko og usikkerhet rundt våtrommets tekniske utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig og i henhold til gjeldende krav, noe som øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader på våtrommet.
- 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.
- Det bør fremskaffes tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at vanntette sjikt er utført i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for at utførelsen ikke tilfredsstiller nødvendige krav, noe som kan føre til skjulte feil, redusert levetid og fare for fuktskader i konstruksjonen.

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomspanel, og himling er utført med malt panel.

Vegger og himling er visuelt kontrollert på tilgjengelige og synlige flater. Det er kontrollert for riss, sprekker, skader, misfarging, svelling, åpne skjøter, fuger og overganger, samt forhold som kan indikere fuktbelastning eller fuktskader.

Det er også sett etter synlige spor etter skadedyr eller fuktrelaterte insekter, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der dette forekommer. Kontroll av skjulte konstruksjoner og bakenforliggende tettesjikt er ikke utført.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler under.

Gulvet er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger og skjøter. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt tegn til fukt, råte, mugg eller skadedyr. Fall mot sluk er kontrollert der dette var mulig, samt terskel, eventuelle skader og høydeforskjell ved dørterskel. For gulv uten fliser er det også lyttet etter knirk.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av:

- Gulvstående toalett
- Opplegg for vaskemaskin
- Dusjvegg med armatur på vegg
- Skap med nedfelt servant og speil på vegg

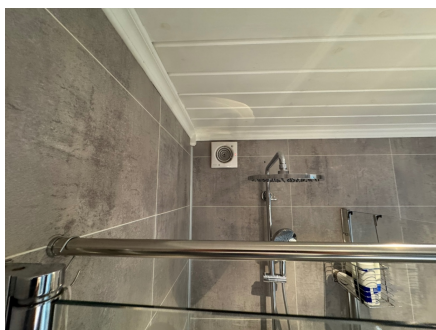


ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte med regulert fuktsensor.



ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

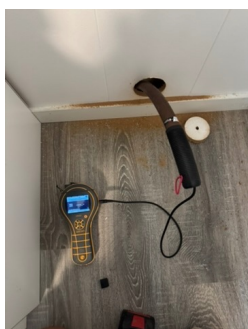
Tilstandsrapport

For å undersøke om våtrommet har fuktskade, er det boret et hull fra et tilstøtende rom eller fra undersiden i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

Dette er en av de sikreste metodene for å måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3. Det er også foretatt målinger med pigger i treverk der dette var relevant. Det er målt verdier under 6 %, noe som tilsvarer tørre forhold i konstruksjonen.

Hulltaking er utført fra Soverom



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Slette fronter med laminert benkeplate.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer av:
Oppvaskmaskin

Vurdering av avvik:

- Enkelte kjøkkenfronter har mindre skader/slitasje som følge av bruk og fuktpåvirkning over tid. Dette gjelder primært frontdørene under vasken og skuffefrontene på venstre side av komfyren.
- Det mangler fuktsikring og komfyrvakt

Konsekvens/tiltak

- Enkelte kjøkkenfronter har mindre skader som følge av bruksmerker og fuktpåvirkning over tid. Det anbefales å utbedre eller skifte skadede fronter for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.
- Det bør etableres fuktsikring for å hindre fuktskader på benkeplate og omkringliggende konstruksjoner. Komfyrvakt bør monteres for å redusere risikoen for brann ved overoppheting i kokesonen.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-systemet er kontrollert i fordelerskapet som er montert på badet.

Vannledningene er visuelt inspisert der de er tilgjengelige. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de delene av installasjonen som var mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid for vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer og redusert driftssikkerhet.

Det anbefales å følge med på anleggets tilstand og vurdere utskifting ved tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser.

Forventet levetid for vannledninger er normalt 20–50 år, avhengig av materialtype, utførelse, vannkvalitet og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på vannledningens tilstand og vurdere utskifting dersom det oppdages tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser, for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsavbrudd.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som øker sannsynligheten for fremtidige skader og behov for tiltak.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de delene av installasjonen som var mulig å inspisere.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrørene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon.

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nødvendige tiltak eller utskifting ved tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting eller nødvendige tiltak dersom det oppdages tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og funksjonssvikt, noe som kan medføre kostbare skader på bygningen.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilering med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Ved naturlig ventilering kan kondens på vinduer og dører forekomme, særlig i perioder med høy innvendig luftfuktighet og lave utetemperaturer. Det anbefales at lufteventiler holdes åpne og frie for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.

Det anbefales også å kontrollere boligens inneklima og luftfuktighet. Dersom det oppstår vedvarende kondens, misfarging, fuktsymptomer eller tegn til muggvekst, bør ventilasjonen vurderes nærmere og nødvendige tiltak utføres.

Årstall: 1995

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen kontrolleres med hensyn til alder, plassering og generell tilstand. Det undersøkes for tegn til avdrypp, lekkasjer og fuktskjolder, samt om berederen står på et forsvarlig og tilstrekkelig understøttet fundament. Videre vurderes om berederen har tilfredsstillende lekkasjesikring, eksempelvis med avrenning til sluk eller automatisk vannstoppeventil der den er plassert i tørt rom.

Plassering av varmtvannsbereder: Under benkeplate, i hjørnet på kjøkkenet.

Størrelse på varmtvannsbereder: ca. 120 liter.

Tilkobling: Stikkontakt.

Det anbefales at varmtvannsbereder tilkobles med fast elektrisk installasjon utført av autorisert elektriker, fremfor tilkobling via stikkontakt.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid for varmtvannsberederen er passert. Forventet levetid for en varmtvannsbereder er normalt 15–20 år, avhengig av type og bruk. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting innen rimelig tid.
- Varmtvannsbereder er plassert under benkeplate i kjøkkeninnredning. Berederen har ikke tilfredsstillende tilkomst for kontroll og tilsyn, da inspeksjon krever demontering eller flytting av kjøkkeninnredning og/eller oppvaskmaskin. Forholdet medfører begrenset mulighet for jevnlig kontroll, og eventuelle lekkasjer, korrosjon eller andre avvik kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å bytte ut varmtvannsberederen før eventuelle skader oppstår, da overskredet forventet levetid medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Dette kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner og redusert effektivitet i oppvarming av vann.
- Det bør etableres bedre tilkomst til varmtvannsberederen for å muliggjøre regelmessig kontroll og vedlikehold. Konsekvensen av utilstrekkelig tilkomst er økt risiko for at lekkasjer, korrosjon eller andre skader ikke oppdages tidlig, noe som kan føre til omfattende følgeskader på kjøkkeninnredning og omkringliggende konstruksjoner.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entre og er utstyrt med automatsikringer. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller opplysninger som bekrefter type byggegrunn på eiendommen.

Bygningssakkyndig har ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og byggegrunnens beskaffenhet kan derfor ikke vurderes nærmere ved ordinær visuell befarig. Vurderingen er begrenset til synlige forhold ved terreng, grunnmur/fundamenter og eventuelle symptomer på setninger eller bevegelser i bygningen.

Skjulte forhold i grunnen, herunder løsmasser, fjell, fyllmasser, grunnvannsnivå eller stabilitetsforhold, kan ikke utelukkes. Ved mistanke om setninger, ustabile grunnforhold eller ved planlagte tiltak anbefales nærmere vurdering av fagkyndig/geoteknisk rådgiver.

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling eller dokumentasjon som bekrefter utført radonsikring/radontiltak. Radonnivå kan ikke fastslås ved visuell kontroll, og det er derfor usikkerhet knyttet til radonforholdene i boligen.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet om radonforholdene, noe som kan medføre helserisiko dersom nivåene er forhøyede. Ved påvist forhøyet radonnivå må nødvendige tiltak vurderes og eventuelt iverksettes for å redusere risikoen.

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon som bekrefter utførelse/endringer knyttet til sikringsskapet.

Det er fremlagt samsvarserklæring for målerbytte, datert 2016. Denne dokumentasjonen gjelder kun målerbytte, og dokumenterer ikke nødvendigvis øvrige arbeider eller tilstand/utførelse av sikringsskapet.

Det kan ikke utelukkes at ytterligere dokumentasjon foreligger i Boligmappa.no, hos eier, nettselskap eller utførende elektroforetak, men slik dokumentasjon er ikke fremlagt for kontroll på befaringstidspunktet.

- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, noe som øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige skader. Det anbefales at anlegget kontrolleres og dokumenteres av autorisert elektroinstallatør.

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

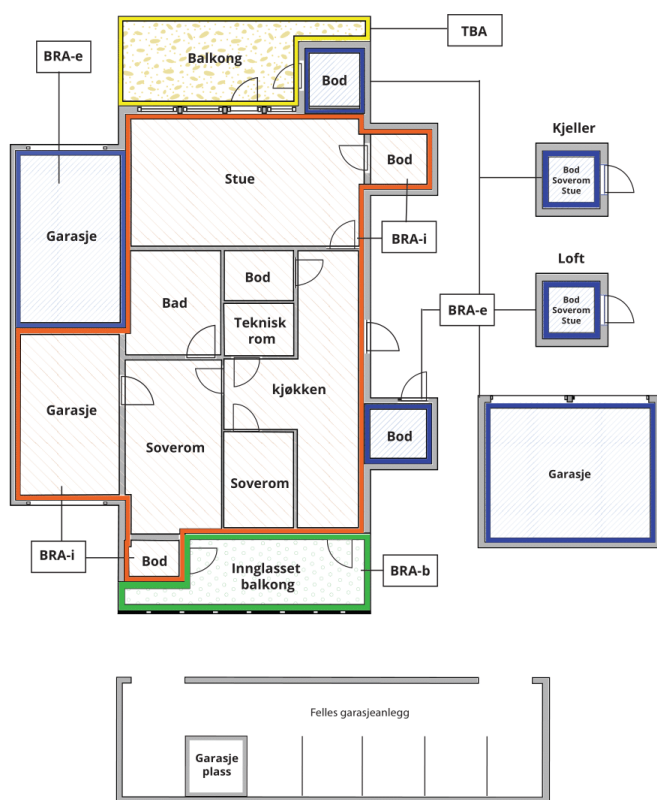
Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75	18		93	25
SUM	75	18			25
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bod, bad, stue/kjøkken	Utvendig bod, garasje	

Kommentar

Takhøyden er målt på utvalgte steder i hvert rom der dette har vært mulig. Takhøyden kan variere innad i rommene, særlig ved skrå himlinger eller andre konstruksjonsmessige forhold.

Takhøyden i stue er målt til 2,44 meter.

Boligen er oppmålt etter beste evne ved bruk av enkle måleverktøy som laser, målebånd og tomrestokk, i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger.

Rom som ligger utenfor selve boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører eller disponeres sammen med boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon som bekrefter at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan være underlagt borettslagets/sameiets disposisjonsrett, og eventuell omdisponering kan påvirke boligens oppgitte BRA.

Utvendig bod er målt til 5 m².

Garasje er oppmålt til 13 m² og er medtatt som BRA-e basert på eiers opplysninger og/eller påvisning på befaringen. Det er ikke fremvist dokumentasjon som bekrefter eierforhold, bruksrett eller at garasjen formelt tilhører boenheten. Arealet er derfor medtatt med forbehold. Eventuelle avvik i eierforhold, bruksrett, seksjonering eller borettslagets/sameiets disposisjonsrett kan påvirke boligens oppgitte areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Jan Eivind Jansen Holmgren	Takstingeniør
	Mevlude Rrahmani	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	13	94		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grueknausen 5

Hjemmelshaver

Rrahmani Mevlude, Rrahmani Muhamet

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet i et etablert boligområde på Eidsvoll. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse, med nærhet til daglige servicetilbud, skole, barnehage og gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er også praktisk adkomst til Eidsvoll sentrum, offentlig kommunikasjon og hovedfartsårer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via Grueknausen, som fremstår som en etablert boligvei i området. Adkomstforholdene vurderes som normale for området, med kjørbare vei frem til eiendommen. Det er ikke foretatt nærmere kontroll av veirett, vedlikeholdsansvar eller eventuell privat/offentlig eierstatus for veien.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er gjennomgått av undertegnede takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2026	

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.

orskriften 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."*