



Tilstandsrapport



 Enebolig

 Anton Nilsens veg 38, 2070 RÅHOLT

 EIDSVOLL kommune

gnr. 95, bnr. 164

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 22502-3092

Referansenummer: EQ6492

Foretak: Inspektra Takst AS

Takstingeniør: Jan Eivind Jansen Holmgren



Medlem av

NITO

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 befarung, 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



BMTF



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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, anneks, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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](#)

Enebolig

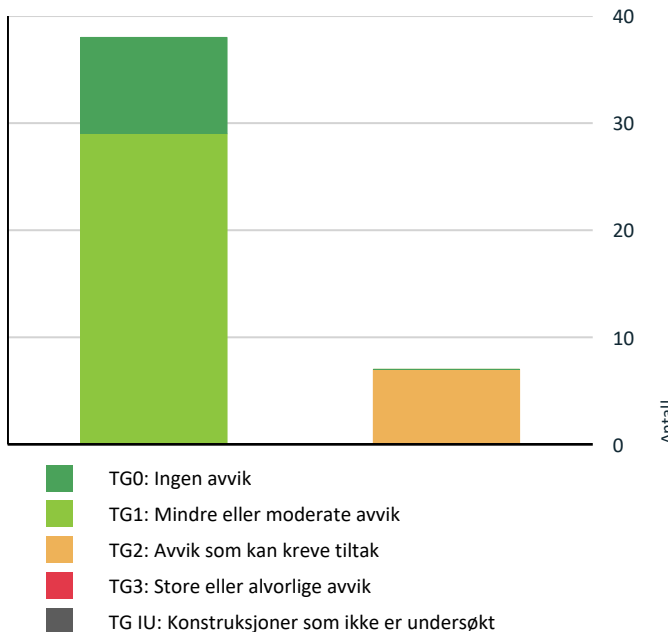
- Det foreligger ikke tegninger
Tegninger er ikke fremlagt.

Garasje

- 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.

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Taktekingen har oppbrukt mer enn halvparten av forventet levetid. På grunn av alder og normal slitasje må det påregnes vedlikehold og fremtidige utskiftninger.

Forventet levetid for undertak er normalt ca. 20–30 år, mens takstein normalt har en forventet levetid på ca. 50–100 år, avhengig av type, vedlikehold og ytre påvirkninger.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for nedløp og beslag er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Forventet levetid for nedløp og beslag er normalt 20–30 år, avhengig av materialvalg, vedlikehold og ytre påvirkninger som vær, fukt og forurensning.

Det er registrert at snøfanger ikke er montert.

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

Det er avvik:

Det er registrert manglende musetetting. Det er også registrert lite eller ingen lufting bak bordkledningen.

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

Det er avvik:

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig ventilasjon på loftet.

! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid/levetid for vinduene er passert.

Trevinduer har normalt en forventet levetid på ca. 40–60 år ved normalt vedlikehold. Isolerglass har kortere forventet levetid, hvor 2-lags glass normalt har ca. 20–30 år og 3-lags glass ca. 25–35 år. Risiko for redusert funksjon og punktering øker med alderen.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1953

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein og er inspisert fra bakkeplan.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen har oppbrukt mer enn halvparten av forventet levetid. På grunn av alder og normal slitasje må det påregnes vedlikehold og fremtidige utskiftninger.

Forventet levetid for undertak er normalt ca. 20–30 år, mens takstein normalt har en forventet levetid på ca. 50–100 år, avhengig av type, vedlikehold og ytre påvirkninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få utført en nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvensen av manglende kontroll kan være at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan føre til økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Skorstein over tak skal inspiseres når dette vurderes som sikkerhetsmessig forsvarlig av den bygningssakkyndige. Det kontrolleres for avskalling, tilstand på fuger, beslag og nedløp, samt skorsteinens stabilitet og om høyden oppfyller gjeldende forskriftskrav. Dersom inspeksjon ikke kan utføres direkte på taket, gjøres vurderingen skjønnsmessig fra takfot, loftsluke eller bakkeplan.

Inspeksjonen er utført fra bakkeplan med en skjønnsmessig vurdering av skorsteinens synlige tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid for nedløp og beslag er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Forventet levetid for nedløp og beslag er normalt 20–30 år, avhengig av materialvalg, vedlikehold og ytre påvirkninger som vær, fukt og forurensning.

Det er registrert at snøfanger ikke er montert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nedløp og beslag bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som følge av slitasje og alder.

Det må påregnes fremtidig vedlikehold og eventuell utskifting for å unngå funksjonssvikt og skader på bygningen.

Montering av snøfanger anbefales for å redusere risikoen for snøras og skader på personer eller eiendom.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen er i hovedsak oppført med bindingsverkskonstruksjon over terreng. Underetasje/kjeller samt vegger mot terreng er utført i betong, lettklinkerblokker eller annen murkonstruksjon, der eksakt oppbygging ikke alltid er synlig eller kjent. Konstruksjonene er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige flater.

Malt/beiset bordkledning av tre.

Det er foretatt en visuell kontroll av ytterveggens konstruksjoner med fokus på deformasjoner, riss, sprekker og forhold som kan indikere fukt-, sopp- eller råteskader. Der forholdene har gjort det mulig, er vannbord, beslag ved vinduer og dører, samt overganger mellom grunnmur og fasade og ved etasjeskillere kontrollert.

Kledning og fasade er inspisert med hensyn til slitasje, skader, sprekker, råte og generell vedlikeholdstilstand. Det er også gjort en vurdering av lufting bak kledningen, utførelse av konstruksjonen og eventuelle byggetekniske avvik.

Det er utført stikkprøvekontroll på typiske utsatte områder, blant annet i nedre del av kledningen, rundt vinduer, dører og andre gjennomføringer der dette har vært tilgjengelig. Videre er det foretatt en overordnet vurdering av materialvalg, utførelse, festemidler, overflatebehandling og vedlikeholdsnivå, samt forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende musetetting.

Det er også registrert lite eller ingen lufting bak bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres musebånd for å hindre at mus og andre skadedyr tar seg inn i konstruksjonen, da manglende tetting øker risikoen for skadedyrangrep og påfølgende skader på bygget.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting bak kledningen for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fukt- og råteskader, noe som kan forlenge levetiden på fasaden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft/kaldloft er inspisert så langt adkomst og sikkerhet tillot på befaringsdagen. Bygningssakkyndig beveger seg kun på områder hvor det er forsvarlig å ferdes. Takkonstruksjonen er visuelt vurdert med hensyn til svanker, nedbøyninger, fuktskjolder, lekkasjer, kondens, råte, skadedyr, ventilasjon, tetthet rundt gjennomføringer samt eventuelle tegn til ufagmessige inngrep eller svekket bærekonstruksjon. Inspeksjonen er visuell og uten demontering, og skjulte forhold kan derfor ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig ventilasjon på loftet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjonen på loftet bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt risiko for kondens, fuktskader og råte i takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass i første etasje.

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: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller etasjen.

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.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid/levetid for vinduene er passert.

Trevinduer har normalt en forventet levetid på ca. 40–60 år ved normalt vedlikehold. Isolerglass har kortere forventet levetid, hvor 2-lags glass normalt har ca. 20–30 år og 3-lags glass ca. 25–35 år. Risiko for redusert funksjon og punktering øker med alderen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduene i tiden fremover, da risikoen for punktering og redusert funksjon øker med alderen.

Manglende tiltak kan føre til dårligere isolasjonsevne, økt varmetap og mulig fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hoved ytterdør uten stempeldato.

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert veranda med utgang fra stue.

Det er etablert veranda med utgang fra entre.

TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig trapp ved entré og veranda fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

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.

TG 1 Pipe og ildsted

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.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3. Det er også foretatt målinger med pigger i treverk der dette var relevant. Det er målt verdier på 11,6 %, noe som tilsvarer tørre forhold i konstruksjonen.

Hulltaking er utført fra: Soverom

Ved fuktmåling i treverk regnes verdier under ca. 15 vekt-% normalt som tørre forhold. Verdier mellom ca. 15–20 vekt-% kan indikere forhøyet fuktbelastning og bør følges opp eller overvåkes over tid. Ved verdier over ca. 20 vekt-% øker risikoen for fuktrelaterte skader som sopp- og råteutvikling.



Tilstandsrapport

! TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller er inspisert i tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert synlige avvik eller tegn til fukt- eller råteskader ved befaringsstidspunktet.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp fra første etasje til kjelleretasjen.

Det er ikke registrert noen unormale avvik. Slitasje, knirk og bruksmerker må påregnes i henhold til alder.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av såkalte lettdører.

VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at badet er fra 2026, med tilgjengelig dokumentasjon. Det er fremlagt bilder fra oppussingsperioden.

FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger med slett, malt himling.

Vegger og himling er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger, skjøter og overganger. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt forhold som kan indikere fuktskader. Det er også sett etter spor etter skadedyr, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventilert der disse forekommer.

FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 0 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.

FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk med synlig tettesjikt/membran under klemring.



FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ingen registrerte avvik på sanitærutstyr og innredning utover normal brukslitasje i henhold til hva som kan forventes ut fra alder.

Innredningen består av:

- Dusjvegg med armatur på vegg
- Vegghengt toalett
- Skap med nedfelt servant og speil på vegg.

FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er installert.

Det er etablert luftespalte under dør for tilluft.

FØRSTE ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke gjennomført da hjemmelshaver opplyste om omfattende føringer for vann- og elektriske installasjoner i aktuell vegg, og risikoen for å skade skjulte rør eller ledninger ble vurdert som høy.

Det er samtidig åpen konstruksjon mot bod, hvor eventuelle lekkasjer, fuktskader eller andre avvik normalt vil kunne avdekkes ved visuell inspeksjon. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringstidspunktet.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at badet er fra 2025, med tilgjengelig dokumentasjon. Det er fremlagt bilder fra oppussingsperioden.

KJELLER > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagte vegger med slett, malt himling.

Vegger og himling er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger, skjøter og overganger. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt forhold som kan indikere fuktskader. Det er også sett etter spor etter skadedyr, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der disse forekommer.

KJELLER > BAD

! TG 0 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. Flislagt gulv med varmekabler under.

KJELLER > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig tettesjikt/membran under klemring.



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ingen registrerte avvik på sanitærutstyr og innredning utover normal bruksslitasje i henhold til hva som kan forventes ut fra alder.

Innredningen består av:

- Vegghengt toalett
- Skap med nedfelt servant og speil på vegg
- Badekar med armatur på vegg.

KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er installert.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3. Det er også foretatt målinger med pigger i treverk der dette var relevant. Det er målt verdier på 15,8 % noe som tilsvarer en fuktverdi som bør holdes jevnlig kontroll på slik at fuktverdiene ikke økes.

Hulltaking er utført fra: Gang

Ved fuktmåling i treverk regnes verdier under ca. 15 vekt-% normalt som tørre forhold. Verdier mellom ca. 15–20 vekt-% kan indikere forhøyet fuktbelastning og bør følges opp eller overvåkes over tid. Ved verdier over ca. 20 vekt-% øker risikoen for fuktrelaterte skader som sopp- og råteutvikling.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt panel på vegger og malte himlingsplater.

Vegger og himling er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger, skjøter og overganger. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt forhold som kan indikere fuktskader. Det er også sett etter spor etter skadedyr, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der disse forekommer.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt betonggulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk uten synlig tettesjikt eller membran.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran eller tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ingen registrerte avvik på sanitærutstyr og innredning utover normal bruksslitasje i henhold til hva som kan forventes ut fra alder.

Innredningen består av:

- Varmtvannsbereder
- Opplegg for vaskemaskin

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har kun naturlig ventilasjon uten bruk av mekanisk ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3. Det er også foretatt målinger med pigger i treverk der dette var relevant. Det er målt verdier på 11,6 %, noe som tilsvarer tørre forhold i konstruksjonen.

Hulltaking er utført fra: Soverom

Ved fuktmåling i treverk regnes verdier under ca. 15 vekt-% normalt som tørre forhold. Verdier mellom ca. 15–20 vekt-% kan indikere forhøyet fuktbelastning og bør følges opp eller overvåkes over tid. Ved verdier over ca. 20 vekt-% øker risikoen for fuktrelaterede skader som sopp- og råteutvikling.



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet består av:

- Slette fronter
- Laminat benkeplate
- Oppvaskmaskin
- Komfy
- Platetopp
- Ventilator

Det mangler fuktsikring og komfyrvakt, TG2 på dette.

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og/eller mulighet for åpning av vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe observert. Denne er ikke funksjonstestet.

Varmesentralen er vurdert ved visuell kontroll samt opplysninger fra eier.

TG 1 Varmtvannstank

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.

Tilstandsrapport

Plassering av varmtvannsbereder: Vaskerom i kjeller
Størrelse på varmtvannsbereder (liter): ca. 200 liter
Tilkobling: Via stikkontakt uten fast tilkobling.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

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

Ja Kilde: Eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er datert i år: 2019

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 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført el-tilsyn eller kontroll de siste 5 årene. Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll av det elektriske anlegget, normalt hvert 5. år.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Kilde: Eier

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Kilde: Eier

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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Tilstandsrapport

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?

Ja Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Generell kommentar

Den bygningsakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningsakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Berederen er koblet til med stikkontakt.

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Den bygningsakkyndige skal undersøke om drenering og sikring mot vann og fuktighet er intakt eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på eventuelle tegn til fuktproblemer.

Dersom dreneringen svikter, kan det føre til fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan gi skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt mur mot grunn med ringmur. Det er ikke observert unormale avvik, kun normal slitasje og sprekkdannelser i henhold til alder.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens terrengforhold vurderes slik at regnvann renner vekk fra bygningen. Terrengforholdet oppleves som flatt og må ses i sammenheng med punktet for drenering. Generelt flat tomt og dårlig/eldre drenering kan føre til vanninntrenging og fukt i bygningskonstruksjoner.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlige utvendige vann- og avløpsledninger.

Det er ukjent for takstmannen når de utvendige vann- og avløpsledningene er etablert. Kjøper anbefales å undersøke dette nærmere.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Fagkyndige skal kontrollere om det foreligger avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Det ble ved befaring ikke avdekket synlige avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet basert på visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner. Vurderingen er gjort innenfor rammene av en begrenset visuell gjennomgang, og det er ikke foretatt tekniske målinger eller inngrep i anlegget.

Radon er ikke kontrollert, og kjøper må undersøke dette nærmere.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasjen er ikke særskilt tilstandsvurdert i denne rapporten utover en enkel visuell registrering. Bygningsmessig standard, konstruksjonsoppbygning, teknisk tilstand og eventuelle skjulte feil eller mangler er derfor ikke nærmere vurdert. Dersom garasjens tilstand er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales egen nærmere undersøkelse og tilstandsvurdering.

Vedlikehold

Garasjen 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.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Første etasje	77			77	27		77
Kjeller	38			38		2	40
SUM	115				27	2	117
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasje	Entré, bod, gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller	Gang, bad, vaskerom, soverom, bod		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det kan være utfordrende å måle opp arealet helt nøyaktig grunnet varierende takhøyde i enkelte rom, spesielt i bodrom i kjeller.

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

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om at det er utført omfattende oppgraderinger og renoveringsarbeider på boligen. Opplysninger er fremlagt i Egenerklæringen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

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
19.5.2026	Jan Eivind Jansen Holmgren	Takstingeniør
	Aneta Maria Jawor	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3240 EIDSVOLL	95	164		0	826.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Anton Nilsens veg 38

Hjemmelshaver

Jawor Aneta Maria, Jawor Pawel Adam

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Struktur, metode og begrepsbruk bygger på **NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig**, samt gjeldende regler for arealmåling etter **NS 3940:2023** og forskrift til avhendingslova.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for opplysninger som er tilbakeholdt eller gitt uriktig av eier eller andre, når disse har betydning for vurderingen. Rapporten beskriver registrerte avvik og forhold som avviker fra forventet referansenivå, samt forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Rapporten er ikke en garanti for at det ikke foreligger skjulte feil, skader eller mangler.

Tilstandsgrader og vurderinger er basert på observerte symptomer, bygningsdelens alder, dokumentasjon som er fremlagt, og undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer. Når det gis anbefaling om nærmere undersøkelser, vedlikehold, tiltak eller utskifting, må dette ikke forveksles med et konkret pristilbud eller en detaljprosjektert løsning. Eventuelle kostnadsanslag vil være grove og skjønsmessige vurderinger, og vil kunne variere med omfang, metodevalg, materialvalg, tilgjengelighet og markedspris.

Vurdering mot byggregler

Bygningssakkyndig vurderer normalt bygningsdeler opp mot det referansenivået som følger av byggeskikk, alminnelig praksis og regelverk på oppføringstidspunktet, når dette er relevant og kjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot gjeldende krav eller dagens forventede sikkerhetsnivå, særlig der forholdet kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet, eller der forskrift og standard krever dette. Dette kan blant annet gjelde våtrom, brann- og rømningsforhold, rekkverk, trapper og enkelte bruksendringer. Slike forhold kan bli omtalt som avvik selv om det ikke nødvendigvis foreligger et offentligrettslig pålegg om utbedring.

Presiseringer

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygningen med mindre annet fremgår særskilt. Tilleggsbygninger, boder, garasjer, uthus og andre sekundære byggverk kan være gitt en enklere beskrivelse dersom ikke annet er avtalt.

Skjulte konstruksjoner, lukkede installasjoner og bygningsdeler uten tilgjengelig dokumentasjon vurderes ut fra alder, synlige symptomer, risikoforhold og det som ellers har vært mulig å fastslå ved befaringen.

Fastmonterte installasjoner og innredninger demonteres normalt ikke. Det utføres ikke inngrep som kan medføre skade eller som ligger utenfor oppdragets forutsetninger, med mindre dette er særskilt avtalt og akseptert av eier.

Fuktundersøkelser, hulltaking og andre inngrep i konstruksjoner utføres bare innenfor rammene av forskriften, standarden og det som er avtalt med eier. Der slik undersøkelse ikke er gjennomført, vil vurderingen bygge på tilgjengelige observasjoner, målinger og risikovurdering.

Kontroll av romfunksjon, bruksenhet og arealdisponering skjer innenfor rammene av fremlagt dokumentasjon og tilgjengelige tegninger. Rapporten er ikke en full byggesaksjuridisk gjennomgang av lovlighet, godkjenninger eller offentligrettslige forhold, med mindre dette er særskilt en del av oppdraget.

Elektriske installasjoner og branntekniske forhold omtales i den utstrekning forskriften og standarden krever det, men dette er ikke en full el-kontroll eller en detaljert brannteknisk prosjekteringsvurdering. Ved behov kan det anbefales videre undersøkelser utført av kvalifisert fagperson. Standard Norge opplyser at elektrisk anlegg og branntekniske forhold fortsatt inngår i analysen i NS 3600:2025, men uten tilstandsgrad.

Tilleggsundersøkelser

Etter særskilt avtale kan tilstandsanalysen utvides med tilleggsundersøkelser utover minimumskravene i forskrift og standard. Dette kan for eksempel gjelde mer omfattende fuktundersøkelser, teknisk verdi, klimarobusthet, energieffektivitet eller andre spesielle vurderinger. Standard Norge opplyser at slike tilleggsvurderinger er omtalt i NS 3600:2025.

Befaringen

Rapporten bygger på befaring og undersøkelser utført innenfor de rammene som følger av forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025. Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuelle observasjoner, enkle kontroller, relevante målinger og stikkprøver der dette er aktuelt og mulig.

I praksis innebærer dette blant annet at:

- befaringen i hovedsak er begrenset til tilgjengelige flater og bygningsdeler
- skjulte flater, lukkede konstruksjoner og områder som er tildekket, innbygget, møblert, snødekket eller utilgjengelige, ikke kan vurderes fullt ut
- det normalt ikke utføres destruktive inngrep eller full funksjonsprøving av alle bygningsdeler og tekniske installasjoner
- tak, kryperom, loft, drenering, rørføringer og andre risikoutsatte konstruksjoner vurderes ut fra tilgjengelighet, sikkerhet og hva som er mulig å observere på befaringsstidspunktet
- hvitevarer, løsøre, møblering, innbo og annet inventar er ikke en del av vurderingen, med mindre det har direkte betydning for undersøkelsen av bygningsdelene

Der forhold ikke har latt seg undersøke, skal dette fremgå av rapporten.

Uttrykk og definisjoner

Begreper i rapporten forstås i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025. Med referansenivå menes det nivået en bygningsdel eller et forhold vurderes opp mot, basert på alder, byggeskikk, dokumentasjon, regelverk og forventet funksjon. Tilstand beskriver bygningsdelens tekniske eller funksjonelle status på befaringsstidspunktet. Symptomer er observerbare tegn som kan indikere slitasje, skade, svikt eller risiko. Fuktregistrering, fuktmåling, hulltaking, skadegjørere, normal slitasje og forventet gjenværende brukstid forstås etter vanlig faglig terminologi og de definisjoner som følger av standard og praksis.

Arealberegning for boenheter

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder på oppmålingstidspunktet.

Bruksareal (BRA) omfatter måleverdige areal innenfor omsluttende vegger og kan deles i **BRA-i**, **BRA-e** og eventuelt **BRA-b**, i samsvar med gjeldende regelverk og standard. Der det er relevant, kan også terrasse- og balkongareal (TBA), gulvareal

Forutsetninger

(GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses.

Arealmåling tar utgangspunkt i måleverdighet etter standarden og er ikke i seg selv en bekreftelse på at rommet er lovlig omsøkt, godkjent eller lovlig brukt til dagens formål. Opplysninger om areal kan derfor ikke alene benyttes som grunnlag for verdifastsettelse.

Rom utenfor selve boenheten som eier har opplyst eller anvist at tilhører boenheten, kan være målt og inkludert som BRA-e dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dersom dokumentasjon på tilhørighet ikke er fremlagt, må dette vurderes av bruker av rapporten.

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](#)