

Tilstandsrapport

📍 Døvikveien 12, 3055 KROKSTADELVA

📖 DRAMMEN kommune

gnr. 237, bnr. 284

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 18.08.2026

Rapportdato: 29.08.2026

Oppdragsnr.: 12018-26105

Eiendomsverdi ref nr: AM4136

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Frittliggende enebolig over 2 etasjeplan, samt underetasje/kjeller. Store solrike terrasser. Carport. Boligen er oppgradert de siste årene, både av tidligere eier og dagens eier. Det er registrert enkelte avvik med utvendige bygningsdeler i boligen som bør undersøkes nærmere. Stort sett gjelder dette avvik grunnet elde og slitasje. Takstingeniøren ber interessenter/kjøper om å gjøre seg godt kjent med eiers egenerklæring og tilstandsrapporten i sin helhet. For fullstendig gjennomgang av de kontrollerte bygningsdelene henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligen er pent holdt. Forrige eier har bl.a. utført dreneringsarbeider, renovert våtrommet i 1. etasje og montert kjøkken. Dagens eier har utført visse kosmetiske oppgraderinger av overflater på vegger. Normal bruksslitasje på originale bygningselementer ut i fra byggeår. På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Det er normalt at overflater på vindusrammer/vinduskarmer, dørrammer/dørkarmer, gulv, vegger og himlinger, samt innredninger på kjøkken, våtrom, garderobeskap og bokhyller kan være/er utsatt for bruksslitasje. Det er også normalt at det kan være hull etter bilder, lamper og diverse innredninger. Bruksslitasje av vesentlig grad spesifiseres under den spesifikke bygningskonstruksjonen i herværende rapport. Forholdene rundt innsetting av vinduer og ytterdører/innvendige dører er ikke kontrollert. Det er ikke utført termografering.

Forutsetninger og avgrensninger:

- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Våtrom: Hulltaking i bakenforliggende vegg bak dusj er utført. Omsluttende vegger består av murkonstruksjoner med utforede vegger med trepaneler. Det er ikke registrert fukt eller avvik i det kontrollerte området.
- Underetasje/kjeller: Vegger er utforet med trepaneler. Det er utført fuktkontroll med 'pinner' under utforete vegger, da gulvlistene er fjernet. Det er stedvis registrert mindre utslag og forhøyede verdier. Sannsynligvis grunnet kapilæroppslag fra støpl såle/grunn. Forholdene bør holdes under oppsyn.
- Brannceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan

dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

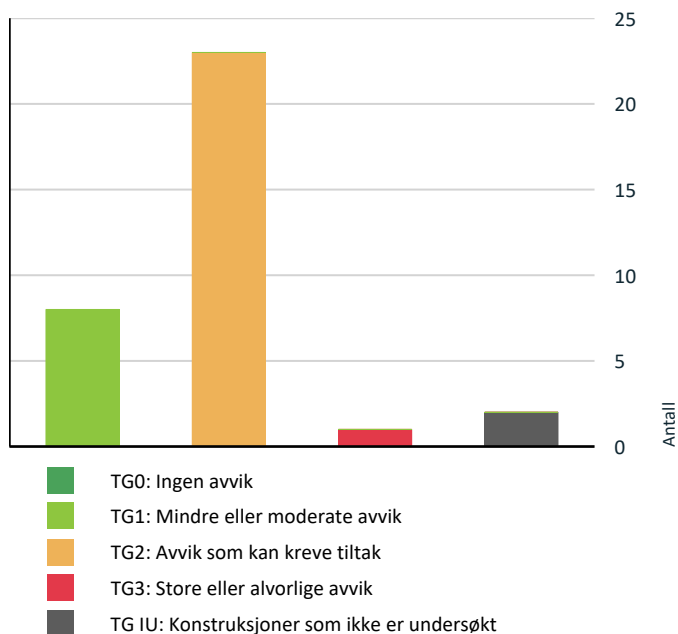
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Inndeling av enkelte rom i underetasjen er avvikende iht. fremviste tegninger.

Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er ikke utført videre undersøkelser om innsendelse av byggesøknader på ombyggningsarbeider utført i boligen.

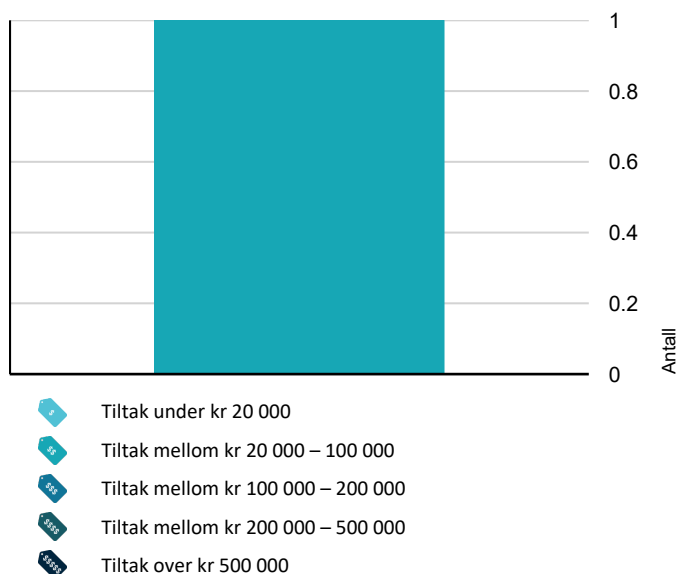
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner eller tørketromler.

* I rapporten er det sjekkpunktet som ikke er en obligatorisk del av tilstandsanalyse iht. Forskriften til Avhendingslova, og er ikke videre undersøkt eller kontrollert. Sjekkpunktet bør likevel vurderes dersom det er påvist eller observert åpenbare avvik (profesjonsansvar).

* Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

Sammendrag av boligens tilstand

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggereglene. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22'. Det skal fastsettes en tilstandsgrad for de enkelte bygningsdeler, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks bør den bygningssakkyndige, ved registrerte avvik og setting av TG2/TG3, kunne redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette, og kunne gi et sjablonmessig anslag på utbedringskostnadene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Våtrom > Underetasje/kjeller > vaskerom/toalettrom > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > Underetasje/kjeller > vaskerom/toalettrom > Hulltaking** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > dusj/wc > Hulltaking** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** [Gå til side](#)

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

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

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

 **Utvendig > Markterrasse/terrasse/utvendige trapper** [Gå til side](#)

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

 **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)** [Gå til side](#)

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

 **Tekniske installasjoner > Innvendige vannrør** [Gå til side](#)

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

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

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

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

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje/kjeller > vaskerom/toalettrom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje/kjeller > vaskerom/toalettrom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje/kjeller > vaskerom/toalettrom > Ventilasjon/varme** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > dusj/wc > Overflater gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > dusj/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. etasje > dusj/wc > Gulvkonstruksjoner og fall** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Innredninger** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko og bør etableres.
Manglende snefangere på deler av taket.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløpere på vegger i trappeløp fra underetasje/kjeller og 1. etasje.
Trapp fra underetasje/kjeller til 1. etasje har noe lav takhøyde og noe dårlig funksjonalitet.
-  Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1954

Anvendelse

Boligen er ved befaring bebodd og fullt møblert

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygg på ca. 23m² over 2 plan. Èntre/hall med trapp i underetasje og stue i 1. etasje. Utbygging av stue del med tilhørende kjeller er utført av tidligere eiere, antas å være gjort rundt 2013-2017.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein, trolig fra slutten av 1980-tallet iflg. eiers egenerklæring. Takshingel på karnapp.

Taktekkingen er kun kontrollert fra stige ved terrasse og takvindu, grunnet manglende sikring og adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis registrert mose på taksten.

Konsekvens/tiltak

- Mose bør fjernes fra taksteinen for å forhindre fuktinntrengning og redusere risikoen for frostspreng og skader på taktekkingen.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Bunnbeslag på skorsten. Gesimsbeslag, takrenner og nedløpsrør av stål. Utkast direkte til terreng og skjulte rørføringer/drensrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke gitt opplysninger om hvor bortledning av vann fra taknedløp leder eller er tilkoblet. Skorsten over tak er ikke kontrollert grunnet manglende sikker adkomst.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko og bør etableres. Manglende snefangere på deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon eller undersøkes hvor takvannet ledes fra nedløpsrørene. Manglende informasjon om bortledning av takvann medfører risiko for at vann kan ledes mot grunnmur eller andre uegnede områder, noe som kan føre til fuktskader på bygningen. Skorsten bør på bakgrunn av alder kontrolleres.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen, og dermed redusere risiko for personskade ved feiing.

Snøfangere bør monteres på aktuelle takflater for å hindre snø- og isras, noe som kan medføre fare for skade på personer og eiendom.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakskonstruksjoner i tre fra byggeår. Takkonstruksjonen er oppført som dels isolert sperrekonstruksjon. Undertak av rupanel med synlig asfaltbelegg og lufting av tak/loft via spalte med insektsnetting ved takutstikk (gesims). Vindskier belagt med beslag av stål.

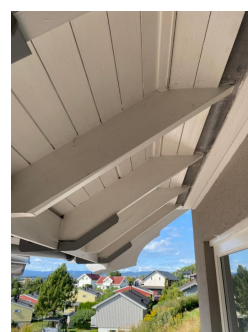
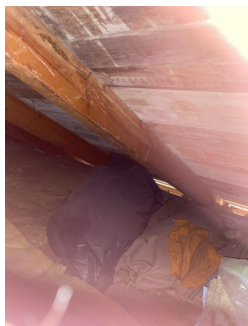
Vurdering av avvik:

- Det er noe begrenset lufting av takkonstruksjonen for 2. etasje. Stedvis enkelte eldre tørr-/fuktsprekker i vindski belagt med stål.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen. Begrenset lufting kan føre til økt risiko for fuktskader, kondens og redusert levetid på takkonstruksjonen. Vindski bør kontrolleres.

Tilstandsrapport



TG 1 Yttervegger

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i mur- og Y-tong konstruksjoner.

Ytterveggene er iflg. eier ettersiolert og pusset i 2019

Karnapp på kjøkken og utvendig bod er oppført i bindingsverkskonstruksjoner av tre, belagt med trepaneler.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmer av tre med koblede enkel glass og et PVC vindu med 2lags isolerglass i underetasje/kjeller.

Malte vindusrammer og vinduskarmer av tre 2-lags isolerglass.

Malte vindusramme og vinduskarm med eldre 2-lags isolerglass i tak i trappegang i 2. etasje.

Et vindu med farget blyglass.

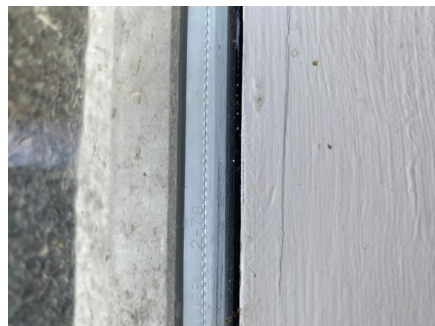
Vurdering av avvik:

- De eldste vinduer og isolerglassene har usikker fremtidig funksjon. Isolerglass i hovedsak fra 1978, 1988 og enkle glass av original opprinnelse. Eldre isolerglass i tak i 2. etasje er punktert. Mindre fuktindikasjoner i vindusramme i loftsrom.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utføre en gjennomgående kontroll av samtlige isolerglass i boligen.

Tilstandsrapport



Ytterdører

Beskrivelse

To entrédører.

Entrédør til hoveddelen med glassfelt, sideglass, kodelås og glatte overflater.

Entrédør til underetasje/kjeller med kodelås og glatte overflater.

Heve-skyvedør med malt dørramme og dørkarm i tre med 2-lags isolerglass fra 1978 fra stue til terrasse.

Terrassedør med malt dørramme og dørkarm i tre med 2-lags isolerglass fra kjøkken til bakhage.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utettheter mellom dørblad og dørkarm, og entrédør til underetasje/kjeller tar noe i karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres. Heve- og skyvedør bør jevnlig holdes under oppsyn.

Markterrasse/terrasse/utvendige trapper

Beskrivelse

Markterrasse oppført i impregnerte trebjelker mot grunn. Beisete og impregnerte terrassebord.

Terrasse oppført i impregnerte trebjelker liggende på limtreddrager med søyler av betong, støttevegg i Leca. Beisete og impregnerte terrassebord.

Malt rekkverk i tre på terrasse. Trapp med rekkverk mellom markterrasse og terrasse. Trapp i impregnerte konstruksjoner fra markterrasse til hage.

Terrassedekke over carport har områder som er tekket med duk for å hindre vanngjennomtrengning ned i carport.

Takmontert markise på terrasse.

Tretrapp fra kjøkken til markterrasse.

Utegrill/peis på markterrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert ujevnheter og tørr-/fuktsprekker i terrassedekkene.
- Stedvis rustgjennomtrengning i stolpeføtter til rekkverk på terrasse.
- Manglende rekkverk i trapp mellom markterrasse og hage, samt fra kjøkken.
- Det er registrert svertesopp under terrassedekket.
- Tettesjikt fra terrasse bør oppgraderes for å forhindre vanngjennomtrengning til carport.
- Stedvis enkelte skjevheter i terrassekonstruksjonene.
- Utegrill/peis har behov for vedlikehold, og er ikke videre undersøkt/kontrollert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres vedlikehold og utbedring av terrassedekker for å utbedre ujevnheter og sprekker, da dette kan føre til redusert levetid og økt risiko for fuktskader.

Rust i stolpeføtter til rekkverk bør utbedres for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen, noe som kan medføre redusert sikkerhet.

Manglende rekkverk i trapp mellom markterrasse og hage bør etableres for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Svertesopp under terrassedekket bør fjernes og årsak til fuktproblematikk utbedres, for å unngå videre soppvekst og skade på konstruksjonen.

Tettesjikt fra terrasse bør oppgraderes for å forhindre vanngjennomtrengning til carport, da manglende tetting kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Skjevheter i terrassekonstruksjonene bør vurderes nærmere og eventuelt rettes opp for å sikre stabilitet og funksjon.

Utegrill/peis bør vedlikeholdes og kontrolleres nærmere for å sikre forsvarlig bruk og unngå risiko for brann eller skader.



INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gjennomgående 1- og 3-stavs eikeparkett i trappeganger, kjøkken og oppholdsrom.
Malt betongdekke i boder og vaskerom.

Svikt og knirk i gulv:

Tregulv, parkettgulv og laminatgulv er 'levende' materiale som kan bli påvirket av temperatursvingninger og luftfuktighet. Mindre knirk og knitring må derfor påregnes i tregulv, parkettgulv og laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mindre svikt, ujevnheter og utglidninger/glipper mellom parkettlamellene.

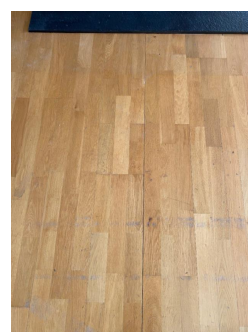
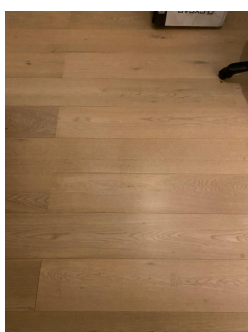
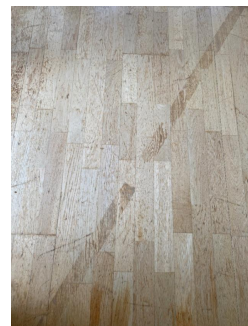
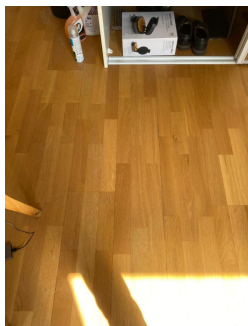
Mindre svikt og ujevnheter er å anse som unormalt da parkett- og laminatgulvene er lagt flytende, og underlag over tid vil bli nedtråkket. Det er registrert mindre knirk/knepping i deler av gulv i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring av gulv der det er registrert svikt, ujevnheter og glipper mellom parkettlamellene, for å unngå ytterligere forringelse og redusert komfort.

Vedvarende svikt og knirk kan over tid føre til økt slitasje, skade på gulv og redusert levetid på overflatene.

Tilstandsrapport



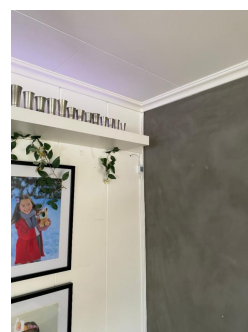
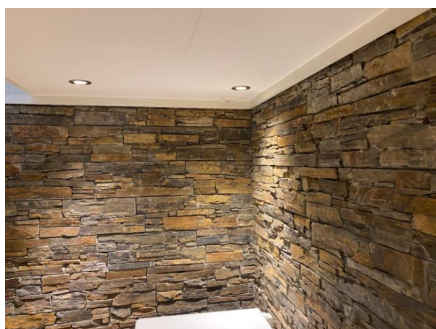
TG 1 Overflater - vegger

Beskrivelse

Mur- og betongvegger i underetasje/kjeller. Hovedsakelig utført, belagt med malte trepaneler i oppholdsrom og boder.

Beleggningssten i trapperom i underetasje/kjeller.

Malte platepanel og trepaneler og malte huntonittplater i oppholdsrom i øvrige etasjer.



TG 1 Overflater - himlinger

Beskrivelse

Pussede og malte overflater. Malte trepaneler, malte dekorbjelker og malt glassfiberstrie.

Tilstandsrapport

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere i treullsement og isolerte trebjelkelag.

Merknad:

Det er registrert mindre skjevheter, anses som normalt på eldre bygninger.

Etasjeskillerne er ikke videre kontrollert eller vurdert, da disse er skjulte.



Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Skorstein oppført i teglsten. Pussede og malte overflater.

Sotluke i trappegang i kjeller. Feieluke trapperom i 2. etasje.

Peisovn med glassdør og gnistfanger i stue i 1. etasje.

Åpen peis med gnistfanger i kjellerstue.

Ved åpning av sotluke bør det monteres gnistfanger, da dette ikke er ubrennbart gulv under sotluken i trappegang i kjeller.

Tilstandsvurdering av skorsten, pipeløp, ildsteder og dets monteringer er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette. Ingen ytterligere vurderinger er utført da den bygningssakkyndige takstingeniør ikke har spisskompetanse på området.

Merknad:

Iflg. eiers egenerklæring opplyses det om at det er pålegg om å fornye pipeløp med stålrør. Dette er ikke utført, pipen har vært i bruk uten problem.

Kommunen har feiet pipen i 2025 uten noen bemerkninger.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasje/kjeller består av boder, vaskerom og oppholdsrom.

Gulv av betong, i hovedsak belagt med parkettgulv, ellers malte overflater.

Gulv i trimrom og soverom er utpiggert i regi av tidligere eier.

Veggene i underetasje/kjeller består i hovedsak av utforede vegger belagt med malte trepaneler.

Vurdering av avvik:

- Fuktkontroll er utført i åpne vegger på vaskerom og under utforede trepaneler i bod. Det er stedvis registrert mindre fuktutslag, sannsynligvis på bakgrunn av kapilær oppsug, da det ikke er lagt fuktsperre i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å etablere fuktsperre i konstruksjonen for å redusere risikoen for fuktopptrekk og påfølgende skader på bygningsdeler.

Mindre fuktutslag kan over tid føre til forringelse av inneklimaet, samt redusere levetiden på konstruksjonen.

Videre overvåkning av fuktnivå anbefales for å avdekke eventuell negativ utvikling.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp fra underetasje/kjeller med lakkert stålvasse, eiketrinn og rekkverk i stål.
Lukket plassbygget trapp fra entré/hall i underetasje til 1. etasje. Inntrinn og opptrinn belagt med parkett.
Lukket tretrapp med malte overflater fra 1. etasje til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløpere på vegger i trappeløp fra underetasje/kjeller og 1. etasje.
Trapp fra underetasje/kjeller til 1. etasje har noe lav takhøyde og noe dårlig funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløpere bør monteres på veggene i trappeløpene for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Lav takhøyde og dårlig funksjonalitet i trappen fra underetasje/kjeller til 1. etasje kan medføre økt risiko for skader ved bruk, og det bør vurderes tiltak for å forbedre brukervennligheten og sikkerheten.



Innvendige dører

Beskrivelse

Dører med formpressede profiler, malte glatte overflater og malt dør med glass.

Dører vurderes å være i funksjonell stand. Alle dører er ikke testet ved åpning. De tilfeldig valgte dører som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Det vil kunne forekomme avvik på dører som ikke er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Enkelte dører tar noe i terskel/karm. Forholdene ellers rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert da karmer og utføringer ikke er løstnet. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av dørene.

Konsekvens/tiltak

- Dører som tar i terskel eller karm bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM/TOALETTROM

Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom, opprinnelige konstruksjoner fra byggeår.
Toalettrom oppgradert.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM/TOALETTROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er på bakgrunn av alder ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide på vaskerom. Oppbygning av gulv og membranløsninger er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM/TOALETTROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser og pussede og malte mur-/betongvegger på vaskerom.
Våtromsplater på toalettrom.

Pussede og malte himlinger

Vurdering av avvik:

- Sprekker i fliser mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene i flisene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon. Dersom det er underliggende årsaker til sprekken, bør disse kartlegges og utbedres for å unngå gjentakende skader.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM/TOALETTROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Malte betongdekke på vaskerom.
Flisbelagt gulv på toalettrom.

Tilstrekkelig fall mot sluk på vaskerom.

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM/TOALETTROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Malt betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM/TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom:

Benkeskap med glatt front og laminat benkeplate med nedfelt utslagsvask i børstet rustfritt stål. Veggmonterte kraner og avsatt plass med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Toalettrom:

Servantskap med glatt front og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildør. Vegghengt toalett med innebygget susterne.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen synlig lekkasjespalte eller lekkajsehull under vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres lekkasjespalte eller lekkajsehull under det vegghengte toalettet for å sikre at eventuelle lekkasjer blir synlige. Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende følgeskader over tid.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM/TOALETTROM

Ventilasjon/varme

Beskrivelse

Veggventil i yttervegg og veggmontert reflektorovn på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Naturlig avtrekk/ventilasjon på vaskerom.
- Manglende ventilasjon på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres mekanisk avtrekk for å oppfylle dagens krav til ventilasjon.
- Konsekvensen av manglende mekanisk avtrekk er redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og dårlig innneklima.



UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM/TOALETTROM

Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrommet. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking er ikke utført på vaskerom. Omsluttende vegger består av mur-/betongkonstruksjoner, og opprinnelige yttervegger. Det er heller ikke skjulte rørføringer på vaskerommet.

Tilstandsrapport

Det bemerkes at det grunnet våtrommets alder kan ha oppstå avvik som ikke er oppdaget.

1. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er pusset opp i regi av tidligere eier.

Normal levetid/brukstid for et våtrom er normalt 25-30 år.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet. Rengjør sluket jevnlig. Det er ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og membranløsninger er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befarings.

1. ETASJE > DUSJ/WC

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser for våtrommet er ikke fremvist. Arbeidene er utført i regi av tidligere eier. Dagens eier innehar ikke denne dokumentasjon.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse av membran, sluk, overganger og gjennomføringer er korrekt utført. 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.

Alderen indikerer også at mer enn halvparten av normal brukstid for sluk og membranløsninger er passert.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Pussede og malte gipsplater.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelag gulv.

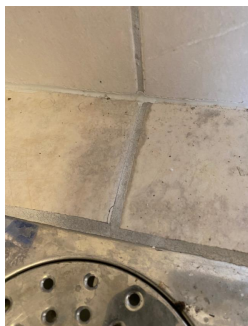
Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker i enkelte fuger, i hovedsak ved hovedsluket.
- Det er påvist bom (hulrom under) enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i fuger og bom under fliser bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre utvikling av sprekker som bomlyd. Dersom tiltak ikke gjennomføres kan risikoen for fuktskader og løse fliser øke.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > DUSJ/WC

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig hjelpesluk i dusjsone og synlig hovedsluk i hovedgulvet.
Synlig vannlås og klemring i hovedsluket.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner i gulv og vegger er ikke mulig å kontrollere, da dette vanligvis ligger under støp og fliser.

Vurdering av avvik:

- TG er satt på bakgrunn av at det er ikke synliggjort membran i sluket. Det er ikke registrert lekkasjer eller avvik i underliggende himling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, spesielt rundt sluk.



1. ETASJE > DUSJ/WC

Gulvkonstruksjoner og fall

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon i betong.
Fallforhold er kontrollert med krysslaser og vater.
Tilstrekkelig fall til sluk i dusj og sluk i hovedgulv.

Nivå- og høydeforskjell mellom topp slukrist og punkt ved terskel er kontrollert med krysslaser.

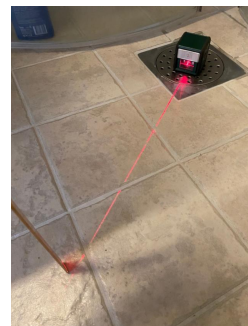
Vurdering av avvik:

- Høydeforskjell mellom topp slukrist i dusj og punkt ved terskel er ca. 20mm.
Terskel er dog montert høyere, og det er trolig membranoppbrett under terskel. Terskellist er ikke fjernet for å bekrefte dette, da denne er montert med dykkertspiker.
TG er satt på bakgrunn av manglende bekreftelse på membranoppbrett og fremvist dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Høydeforskjell mellom topp slukrist Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter og stålgrep. Heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggskap med speildører. Gulvmontert toalett (nytt). Dusjhjørne med veggmontert blandenatteri, hånddusj og dusjvegger i glass.

1. ETASJE > DUSJ/WC

TG 1 Ventilasjon/varme

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte ved utsug via yttervegg. Luftespalte under dørblad.

Elektrisk gulvvarme og veggmontert reflektorovn. Reflektorovn er tilkoblet lysbryter.

Varmekabler kan være av varierende kvalitet. Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik. På bakgrunn av kvalitet på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme.



1. ETASJE > DUSJ/WC

TG IU Hulltaking

Beskrivelse

Det er foretatt søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner i og rundt dusjhjørnet. Det er ikke funnet tegn til nevneverdig fukt på våtrom ut over hva som kan forventes i våtrom som er i daglig benyttelse. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Hulltaking i bakenforliggende vegg bak dusj er utført. Omsluttende vegger består av murkonstruksjoner med utforede vegger med trepaneler og yttervegger. Det er derfor ikke mulig å utføre hulltaking i bakenforliggende konstruksjoner og omsluttende vegger.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Innredninger

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med benkeskap og veggskap med glatte høyglansede fronter med stålgrep. Komposittlaminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Veggfliser og underbelysning. Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og benkekjøleskap.

Praktisk U-format kjøkken med god skap- og benkeplass.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert. Det er foretatt søk med fuktindikator uten utslag på kontrollerte steder.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt bør installeres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

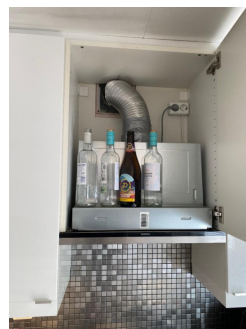
Integrert avtrekksventilator i veggskap over koketopp. Spirorør er montert til veggventil med direkte utsug.

Vurdering av avvik:

- Åpning rundt spirorør/ventil.

Konsekvens/tiltak

- Spirorøret bør festes forsvarlig til veggventilen, og åpningen rundt ventilen bør tettes for å hindre luftlekkasjer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannrør

Beskrivelse

Inntaksrør for vann i plast og kobber, plassert på vaskerom. Vannmåler. Manuell stengeventil er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Åpne og skjulte rørføringer i kobber, plasttrukket kobber, forkrommede kobberør og fleksible vannledninger lagt i trekkerør. Skjulte rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.

Utekran ved bod.

Vannrør synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann på kjøkken og våtrom, uten avvik.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Vannrør synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

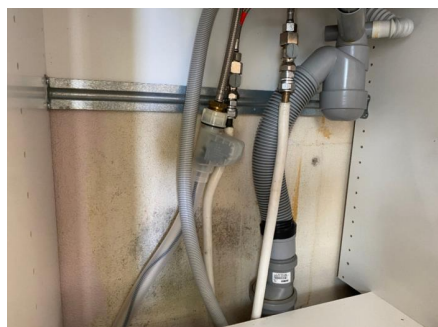
- TG er satt på bakgrunn av manglende merking av vannrør.

Rørstammer er montert i rom uten sluk.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tydelig merking av vannrør og installeres lekkasjesikring, spesielt der rørstammer er montert i rom uten sluk og ved oppvaskmaskin/oppvaskkum i benkeskap på kjøkken.
Manglende merking og lekkasjesikring øker risikoen for feil håndtering ved vedlikehold og for vannskader ved lekkasje, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningskonstruksjoner.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Åpne og skjulte avløpsrør av soil fra byggeår og ellers nyere avløpsrør av plast.

Avløpsrørerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av avløp på kjøkken og våtrom, uten avvik.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsrørerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- TG er satt på bakgrunn av alder på de originale soilrørerne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å overvåke tilstanden på de originale soilrørene jevnlig, og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

Konsekvensen av å ikke følge opp eldre avløpsrør er økt risiko for plutselige lekkasjer, vannskader og kostbare reparasjoner.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Utlufting/tilluft via vinduer og terrassedører. Veggventiler og spalteventiler i enkelte vinduer.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Eldre innebygget varmtvannsbereder ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt. Krav for beredere over 1,5kW etter 2010 er fast elpunkt med av/på bryter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Videre bør el-tilkoblingen oppgraderes til fast tilkobling med av/på-bryter i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risiko for elektriske feil og øke sikkerheten.

Tilstandsrapport

Andre forhold

Beskrivelse

Parafin-/oljeanlegg er fjernet innvendig. Tank med oppstikk utvendig ligger i bakken og er frakoblet. Fra 2020 er det forbud mot fyring med fossilt brensel/olje. Oljefyrte oppvarmingssystemer må således fjernes, inkludert oljetanken. Kjøper av denne eiendommen gjøres oppmerksom på at det er eier av bygget som er ansvarlig for eksisterende oljetank. Tidligere tank er ikke fjernet, og det kan senere komme pålegg om fjerning.

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

Eldre og nyere elektrisk spredernet. Sikringsskap med hovedsikringer i bod i underetasje/kjeller. Sikringsskap med automatsikringer i 2. etasje. Dokumentasjon/samsvarserklæringer på utførte arbeider er utført og innlagt på www.boligmappa.no. Dokumentasjon er oversendt og gjennomgått.

Det er kun utført en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder og krever. En slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk derfor videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løst eventuelle spotter, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Vurdering av avvik:

- Det ble utført eltilsyn i 2018 uten merknader. Ifølge opplysninger fra eier er det ikke utført arbeider på det elektriske anlegget etter siste eltilsyn.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Synlige røykvarslere og slukkeutstyr.

Slukkeutstyr bør ikke overstige 10 år.

Slukkeutstyr og røykvarslere bør kontrolleres ved overtagelse.

Varme

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Varmekabler/matter, panelovner og varmepumpe.

Varmekabler/matter kan være av varierende kvalitet. Gulvvarmen er ikke funksjonstestet, da varmen var avslått for sesongen.

Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik.

På bakgrunn av kvalitet på enkelte varmekabler kan det over tid ha oppstått områder uten tilstrekkelig varme.

Peis i kjellerstue og peisovn i stue.

Varmepumpe montert i 2020. Iflg. eiers egenerklæring er det nylig utført service og etterfylt gass på varmepumpen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Antatt sand- og leireholdige masser, samt fjell i grunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ny drenering på mesteparten av boligen, med unntak av deler av nordlig fasade av huset. Synlig knotteplast langs deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Ikke montert klemlist på synlige deler av grunnmursplast

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres klemlist på synlige deler av grunnmursplasten for å hindre at vann trenger inn bak plasten og forårsaker fuktskader på grunnmuren. Manglende klemlist øker risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren til bygget er oppført som en mur- og betongkonstruksjon.

Grunnmur i carport oppført i Lecakonstruksjoner.

Grunnet byggeåret antas det ingen fundamentering for grunnmurer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har gjennomgående sprekk i vegg på vaskerom.

Det var stedvis mindre indikasjoner på fuktighet i innvendige åpne murvegger, kontrollert under utført panelkledning i bod. Fukt skyldes sannsynligvis kapilæroppslag fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Iflg. eier har ikke sprekken utvidet seg i eietiden. Sprekken har trolig oppstått ved utgraving av deler av underetasje/kjeller i 2013. Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen, noe som gir økt risiko for vannansamling mot grunnmuren. Det er synlig knotteplast langs grunnmuren mot bakhagen. Forholdene bør likevel følges opp, da det ikke er fuktsperre i grunnen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør, trolig fra 1990 tallet iflg. eiers egenerklæring. Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Vann- og avløpsrør er ikke kontrollert da disse er nedgravd.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko og bør etableres. Manglende snefangere på deler av taket.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløpere på vegger i trappeløp fra underetasje/kjeller og 1. etasje. Trapp fra underetasje/kjeller til 1. etasje har noe lav takhøyde og noe dårlig funksjonalitet.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen, og dermed redusere risiko for personskade ved feiing.

Snøfangere bør monteres på aktuelle takflater for å hindre snø- og isras, noe som kan medføre fare for skade på personer og eiendom.

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Håndløpere bør monteres på veggene i trappeløpene for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Lav takhøyde og dårlig funksjonalitet i trappen fra underetasje/kjeller til 1. etasje kan medføre økt risiko for skader ved bruk, og det bør vurderes tiltak for å forbedre brukervennligheten og sikkerheten.

- Komfyrvakt bør installeres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

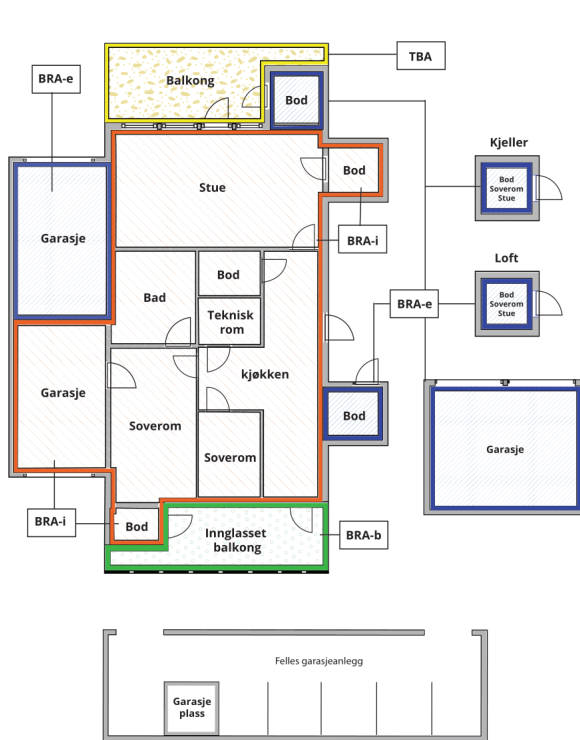
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)				
Underetasje/kjeller	93			93			93
1. etasje	106	4		110	95		110
2. etasje	31			31		9	40
SUM	230	4			95	9	243
SUM BRA	234						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje/kjeller	Entré/hall med trappegang til 1. etasje, entré, trimrom, soverom, trapperom, kjellerstue, vaskerom/toalettrom, 2 boder		
1. etasje	Trappegang, dusj/wc, kjøkken, soverom, spisestue, stue	Bod	
2. etasje	Trappegang, 2 soverom		

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme.

NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbare datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Skråtak: Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler og et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 meter eller mer i en bredde på minst 0,60 meter. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 meter utenfor høyden 1,90 meter målt mot skrå himling. Gulvarealet (GUA/inkl. innvendige vegger), arealet innenfor etasjens omsluttende vegger er oppmålt til ca. 41m²

På bakgrunn av skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er leiligheten vanskelig å måle helt nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata.

Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Boligens innvendige bruksareal er målt til 140,12m². Arealet er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet.

Boligen har åpen terrasse og markterasse på ca. 95m². Terrassearealene inngår i TBA arealet. Arealene er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

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.

På bakgrunn av innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er boligen vanskelig å måle nøyaktig. Arealene i boligen er derfor oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i tilstandsrapporten. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Inndeling av enkelte rom i underetasjen er avvikende iht. fremviste tegninger.

Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er ikke utført videre undersøkelser om innsendelse av byggesøknader på ombyggningsarbeider utført i boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingenør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	237	284	0	0	850 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Døvikveien 12

Hjemmelshaver

Jens Eriksen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk frittliggende enebolig over tre etasjeplan. Stor solrik terrasse og markterasse. Boligen ligger i et godt etablert boligområde i Krokstadelva. Området består av eldre og nyere bebyggelse. Området er kjent for sine unike muligheter med nærhet til flotte turområder. Kort vei til handelssenter med flere typer butikker, forretninger, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Kort vei til barnehager og skole.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

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

Om tomten

Skrånet tomt opparbeidet med plen, hekk mot vei, diverse beplantning og frukttrær. Gårdsplass og carport er stensatt. Avsatt asfaltert plass for gjesteparkering/tilhenger.

Iht. fremviste tegninger og tillatelse er det tidligere gitt rett til oppføring av frittstående enkelgarasje og tilbygget dobbel garasje med terrasse på ca. 70m². Byggesøknad kan trolig gjenopptas. Forholdene er ikke videre undersøkt.

Tinglyste/andre forhold

Årlige kommunale avgifter for 2026 er ikke opplyst, men inkl. bl.a. feiing, offentlige gebyrer/avgifter og renovasjon. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av private veier.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.08.2026	Eiers egenerklæring om boligen er fremvist og gjennomgått.	Gjennomgått	10	Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger, ferdigattest mm.			Gjennomgått		Nei
Arealberegning og målsatte plantegninger			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2026	Rapportutkast er godkjent av selger pr. epost.
2	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad 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. Funksjonssprøving 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 fem 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."*

Andre bilder

