

Befaringsrapport

Vedlegg til tilstandsrapport datert 04.11.25

📍 Hedensrudveien 43 C, 3040 DRAMMEN

📖 DRAMMEN kommune

gnr. 112, bnr. 280, snr. 3



Befaringsdato: 27.11.2025

Rapportdato: 29.11.2025

Oppdragsnr.: 21219-1315

Referansenummer: RV9034

Autorisert foretak: Takst&Eiendomsverdi AS

Vår ref: KM



Gyldig rapport
29.11.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.



Rapportansvarlig

Kenneth Madsen

Kenneth Madsen
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@takst-eiendomsverdi.no
916 32 983

Beskrivelser

Mandat/Beskrivelse av oppdraget.

I forbindelse med utarbeidet tilstandsrapport for boligsalg datert 04.11.2025 der boligeier ikke ønsket at det ble foretatt hulltaking har boligeier endret mening og ønsker at hulltaking blir utført i tråd med forskriften til avhending og NS 3600.

Takstmann ble derfor kontaktet av boligeier med anmodning om å utføre hulltaking i tilleggende konstruksjonen ved våtrom iht. Forskrift til avhendingslova §2-2 Hulltaking:«*For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldendebransjestandarden for fuktsikker bygning, skal den bygningssakkyndige bore et hull på minimum 73mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden. Den bygningssakkyndige skal måle fukt og undersøkeom det er symptomer på fuktskade. Hullet skal tas på et minst mulig synlig sted i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg. Hullet skalplombes forsvarlig.*»

Det er videre beskrevet kriterier for når hulltaking ikke kan eller må utføres i Forskrift til avhendingslova §2-2 «*Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin. Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi våtrommet har et system for fuktovervåking, eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret og har våtromssertifikat eller annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting. Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte. Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger*»

Resultatet av målinger og observasjoner ved hulltaking blir tilstandsvurdert (TG) etter retningslinjer i NS 3600 (se tabell under) NS 3600 er en norsk standard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, som angir krav til hva en tilstandsrapport skal inneholde for å gi et felles beslutningsgrunnlag for kjøper og selger. Standarden sikrer at analyser blir enhetlige, grundige og nyttige ved å kartlegge avvik, risiko for skader og restlevetid, og er obligatorisk for å selge bolig med en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova.

NS3600

×

Forskrift Tryggere bolighandel angir hvilke bygningsdeler og rom som skal undersøkes, samt hvilke undersøkelser som skal utføres. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS3600

Sjekkpunkter for bolig – innvendig	Stikkord for vurdering	NS 3600			
		TG 0 Tilstandsgrad	TG 1 Tilstandsgrad	TG 2 Tilstandsgrad	TG 3 Tilstandsgrad
1 Våtrom (bad og vaskerom)					
1.8 Kontroll i tilleggende konstruksjoner	Ved synlig membran (vinyl/ baderomsplater): Sjekk fukt med fuktindikator. Ved skjult membran: Sjekk bak våt sone (dusjblande-batteri) fra tilstøtende rom: - Himling sjekkes visuelt. - Bunnsvill i vegg sjekkes med hammerelektrode, forlengerelektroder eller relativ fuktighetsmåling (husk tidsaspektet). Vurder boring av hull (73 mm med påsetting av lokk) der det ikke konstateres fukt. Beskriv i detalj hva som er utført. Eier skal godkjenne om hulltaking kan gjøres.	Ingen konstaterte fuktskader.	(TG 1 anvendes ikke.)	Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.	Konstaterte fuktskader i konstruksjon eller tilstøtende rom, mugg.

Bad

Tilleggende konstruksjoner/vegger til badet består av yttervegg, vegg mot nabo og vegg mot annet våtrom (vaskerom) så den eneste aktuelle vegg det er mulige å foreta hulltaking i er vegg mot trapp. Takstmann forsøkte derfor å foreta hulltaking fra bod under trapp men oppdager at denne vegg er av mur/Leca (se bilde). Det var derfor ikke mulig å gjennomføre hulltakingen og dette er i tråd med kriteriene for unntak iht. Forskrift til avhendingslova. Takstmann foretok enkelt fuktsøk med Protimeter 2 og det ble ikke indikert unormalt utslag (se bilde). TG IU



Veggen mot trapp er av mur/Leca så det er ikke mulig å foreta fuktmåling.



Fuktsøk i dusj indikerte ingen unormale utslag.

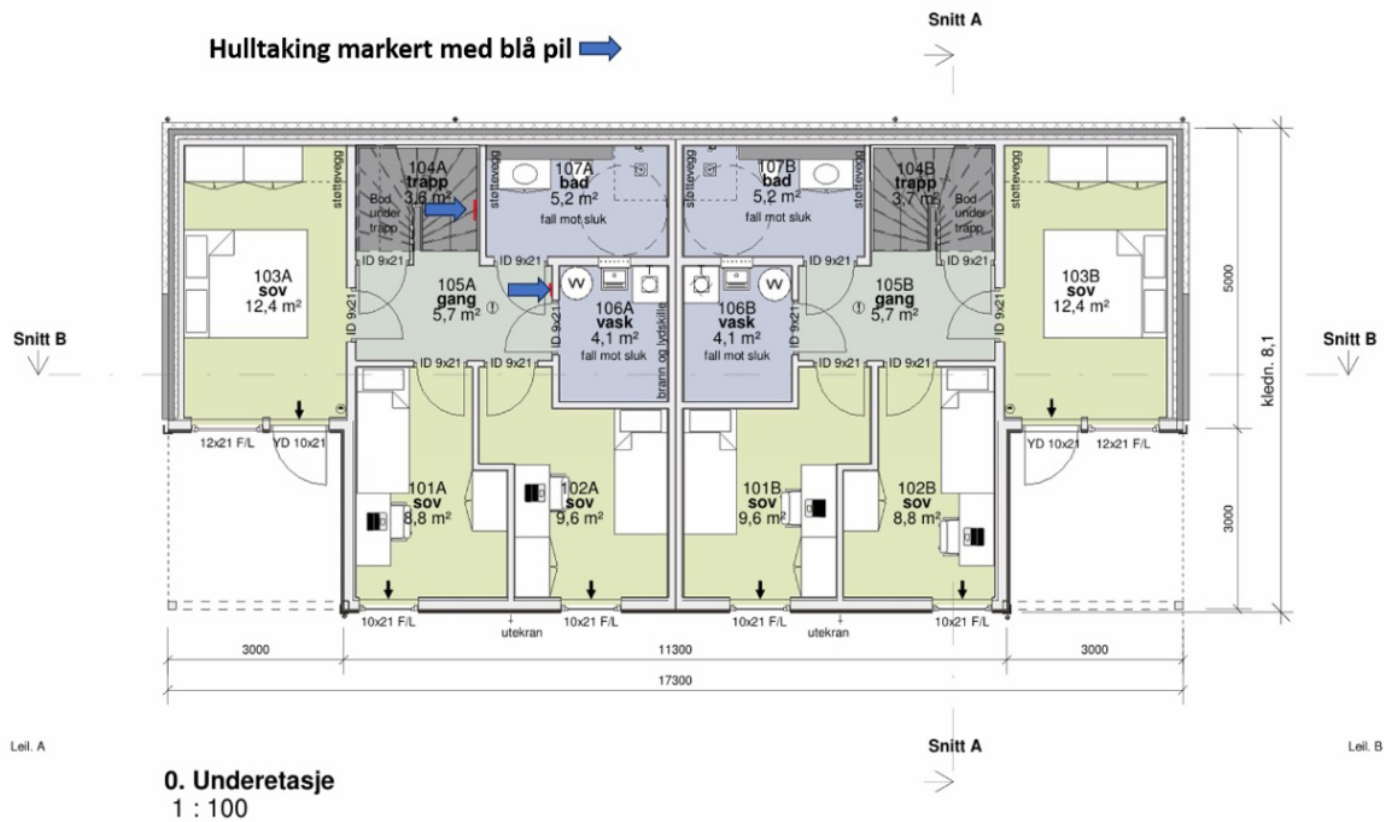
Vaskerom

Det ble foretatt hulltaking i gang mot vaskerom. Det ble ikke registrert avvik i konstruksjonen. Det ble foretatt fuktmåling i svill med Protimeter 2 med pigger og det ga ingen utslag på fukt (se bilder). TG 0.



Plantegning.

Plantegninger viser hvor hulltaking er foretatt



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
27.11.2025	09:00	11:00	Kenneth Madsen Karen Ringvold	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	112	280	3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hedensrudveien 43 C

Hjemmelshaver

Ringvold Karen

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.