


Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Sauesetra 21, 3021 DRAMMEN

 DRAMMEN kommune

gnr. 116, bnr. 1525

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 22464-1074

Referansenummer: NM7216

Foretak: JL TAKST AS



Medlem av



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.

JL Takst AS

JL Takst AS er et frittstående takstfirma som bygger på høy faglig integritet og solid erfaring fra byggebransjen. Jeg har over 15 års erfaring med alt fra restaurering av eldre bygg til oppføring av moderne eneboliger og flermannsboliger, inkludert tradisjonelle byggeteknikker og spesialiserte løsninger som maskinlaftet tømmer.

Som tømmer og byggingeniør kombinerer jeg nøyaktighet med effektivitet for å levere grundige og objektive rapporter som gir trygghet i store beslutninger. Mitt mål er å tilby pålitelige vurderinger og personlig oppfølging som skaper verdi for både privatpersoner og profesjonelle aktører.

Jeg setter stor pris på tilliten som følger med oppdragene mine og håper at fornøyde kunder deler sin opplevelse med andre som trenger trygge og profesjonelle taksttjenester.

Rapportansvarlig



Jon-Inge Lid

Uavhengig Takstingeniør

JLTakst@gmail.com

452 24 118



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

Fritidsboligen fra 1947 har en enkel standard med enkelte oppgraderinger, som nytt kjøkken og vinduer fra 2025. Bygget er generelt vedlikeholdt, men har flere forhold som bør følges opp. Taket er teknet med asfaltpapp og var snødekt under befaring, men det er tidligere registrert lekkasje ved pipen og råteskader som eier har utbedret. Veggkonstruksjonen i laftet tømmer viser spor av eldre råteskader og hull etter treskadeinsekter, men omfanget virker begrenset. Takkonstruksjonen har fukt skjolder fra tidligere lekkasje. Kryp kjelleren er delvis utilgjengelig og regnes som en risikokonstruksjon med tegn til fukt uten at dette har ført til symptomer som var synlig ved befaring.. Terrassen i betong har sprekker og skjevheter som ikke påvirker bruken. Eiendommen ligger i skrått terreng med fall mot hytta, som kan føre vann inn under bygningen ved kraftig nedbør. Det er høy aktsomhetsgrad for radon, og sikkerhetsutstyr som rekkverk etter dagens standard er mangelfullt.

I alt en enkel fritidsbolig i brukbar stand.

Fritidsbolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er tekking med asfaltpapp på taket.
Renner, nedløp og beslag av stål med nedløp i plast/stål.
Hovedkonstruksjon av laftet tømmer, med trolig reisverkskonstruksjon i tilbygg med soverom.
Det er stående bordkledning på tilbyggsdelen.
Plassbygget takkonstruksjon med åser og bordtak.
Inspisert fra innsiden av hytten.
Mesteparten av taket er kledd med panel under bordtaket, noe som begrenser vurderingen.
De fleste vinduer er byttet ut i 2025.
Trevinduer med 3- og 2-lags glass.
På kjøkkenet er det eldre trevindu med koblet glass (TG2 på grunn av alder, må forvente tiltak på kort sikt)
Malt, enkel ytterdør i tre.
Døren fremstår med normal slitasje i forhold til alder.
Terrasse av støpt betong ved inngangsparti.
Dekket er fundamentert på stablesteinsmur/fylling.

Terrasse på sørsiden av hytta er ikke undersøkt da den var snødekt på befaringstidspunktet.
Trapp i betong opp til inngangsparti.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det trepanel i himling, trepanel/tømmer på vegger og furugulv.
Det er etasjeskille av trebjelkelag.
Det er registrert noe skjevheter på gulvet, som er påregnelig basert på alder og konstruksjon.

Det er mursteinspipe med åpen peis og vedovn.
Sotutak må skje via den åpne peisen.

Skorstein og ildsteder er av eldre dato. Slike konstruksjoner kan ha økt risiko for skjulte forhold og bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold.

Det er krypkjeller under bjelkelag og stubbegulv.
Innvendig malt dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med enkel standard. Det er gasskomfyr og gasskjøleskap og en enkel utslagsvask som har avløp ut til det fri.
Kjøkkenet har ikke mekanisk avtrekk. Ventilering skjer via naturlig trekk gjennom ventil i pipe. Løsningen vurderes som funksjonell ut fra hyttas enkle standard og bruk. Det er ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon.

Det bemerkes at løsningen avviker fra moderne standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell
Det er grunnmur av naturstein, fundamentert på fjell.
Eiendommen ligger i relativt skrått terreng, med fall fra nord/nord-vest inn mot hytten.
Friskt vann kan hentes fra brønn/oppkomme et stykke øst for tomten.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Vurderingene under dette punktet er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon på befaringstidspunktet.

Eiendommen ligger i et området med høy aktsomhetsgrad i forhold til radon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke lagt frem tegninger og eier informerer om at det ikke foreligger ferdigattest (dette var heller ikke vanlig på byggeåret)

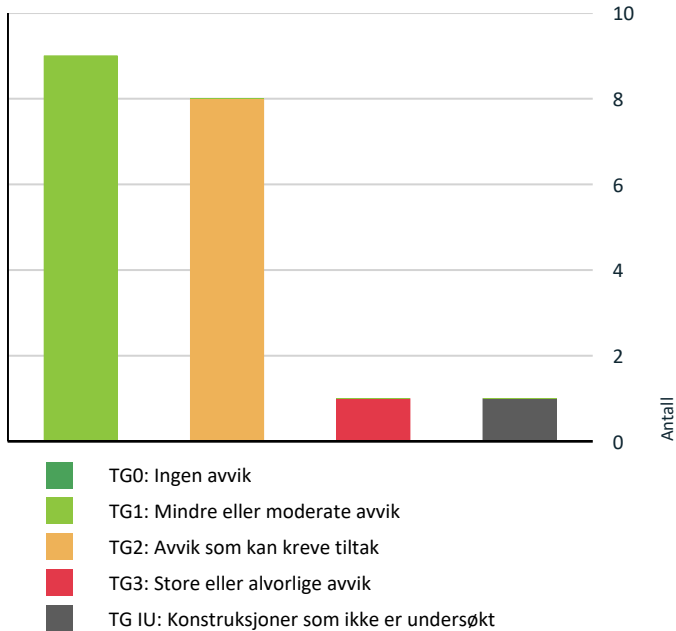
Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

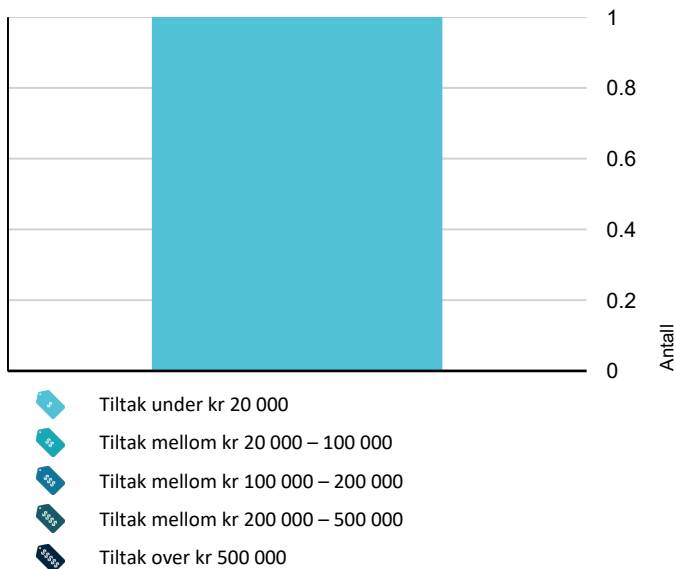
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1947

Kommentar

Tidligste registrerte flyfoto

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, med noe behov for generelt vedlikehold jfr. Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Soverom (tilbygg), totalrenovert. Strippet ned til ytterkledning og stenderverk og lagt vindsperre, isolasjon og ny panel.
2025	Modernisering	Byttet 4 vinduer
2025	Modernisering	Nytt kjøkken

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er tekking med asfaltpapp på taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

Taket var snødekt på befaringstidspunktet og store deler er dermed ikke undersøkt.

Tekkingmaterialet var kun synlig helt i bunn ved takfoten.

Eier har informert om og det var symptomer på tidligere lekkasje i nærheten av pipen.

Det ble observert undertaksbord med sopp og råteskader ved takfoten på baksiden, i området rundt pipen.

Skaden skal være utbedret av eier og det er lagt frem fotodokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Andre tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Basert på tidligere oppståtte symptomer, bør det foretas en grundig undersøkelse av taket når det er snøfritt, for å avdekke eventuelle utettheter og pågående lekkasjer, spesielt i området der det tidligere er registrert symptomer.

Ved en pågående lekkasje kan man risikere videre utvikling av sopp og råteskader i tak og veggkonstruksjonen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av stål med nedløp i plast/stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag rundt pipe og på tak var ikke mulig å kontrollere på grunn av snø. Beslag på pipen har blitt utbedret tidligere i forbindelse med lekkasje i følge eier.

Beslag bærer noe preg av alder i form av avflassing av maling/belegg.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser når snøen er borte.

Selvom beslag har behov for noe vedlikehold vurderes de å oppfylle sin funksjon, det må allikevel påregnes noe utskifting i nær fremtid.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedkonstruksjon av laftet tømmer, med trolig reisverkskonstruksjon i tilbygg med soverom.

Det er stående bordkledning på tilbyggsdelen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Ved befaringen ble det observert en område med sopp og råteskader, opp mot takfoten på baksiden der det tidligere har vært lekkasje fra taket rundt pipen (nord-vest).

Skaden er nå utbedret av eier (ufaglært) og det er lagt frem fotodokumentasjon på dette.

Det ble også observert spredte råteskader, spesielt i forbindelse med lafteknuter på nedre del av veggen.

Hjørne mot sør har tidligere blitt utbedret i forbindelse med liknende forhold. De observerte forholdene er nå utbedret av eier i ettertid og det er fremvist fotodokumentasjon.

Det er observert noen utflyvningshull etter treskadeinsekter, spesielt rundt inngangspartiet og søyle i forbindelse med inngangspartiet. Det berørte området og omfanget fremstår som begrenset. (TG2)

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser i forbindelse med skadene på baksiden for å avdekke årsak til skadene og om årsaken fortsatt er til stede.

Ved en pågående lekkasje fra taket kan man risikere at skaden kommer tilbake.

Det bør også gjøres nærmere undersøkelser for å avklare om angrep fra treskadeinsekter er aktivt og utvikler seg.

Treskadeinsekter liker seg ofte i områder med høy og vedvarende fuktighet og kan føre til råteskader i treverk.

Riktig og jevnlig vedlikehold av eksponert treverk forhindrer inntrenging av fukt i trekonstruksjonen som kan utvikle seg til skader.



Skade utbedret av eier



Skade utbedret av eier

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon med åser og bordtak. Inspisert fra innsiden av hytten.

Mesteparten av taket er kledd med panel under bordtaket, noe som begrenser vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktskjolder/skader etter tidligere lekkasje ved pipe mot nord-vest.

Skaden skal være utbedret av eier og det er lagt frem fotodokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser i området rundt pipe og mot innvendig hjørne av hytten mot nord-vest da det kan være fare for skjulte skader i takkonstruksjonen etter lekkasjen.

Skjulte fukt- og råteskader kan utvikle seg og på sikt føre til svikt og skade på tilliggende konstruksjoner.



Etter utbedring gjort av eier etter befaring

TG1 Vinduer

Beskrivelse

De fleste vinduer er byttet ut i 2025.

Trevinduer med 3- og 2-lags glass.

På kjøkkenet er det eldre trevindu med koblet glass (TG2 på grunn av alder, må forvente tiltak på kort sikt)

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt, enkel ytterdør i tre.
Døren fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Døren er noe trang og åpne/lukke.

Dørens konstruksjon gjør at den har begrenset tetthet, men dette vurderes ikke som unormalt i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Man kan forsøke å justere døren noe for å bedre funksjonen.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av støpt betong ved inngangsparti.
Dekket er fundamentert på stablesteinsmur/fylling.

Terrasse på sørsiden av hytta er ikke undersøkt da den var snødekt på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Betongdekket har en del sprekker og skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Avviket påvirker ikke funksjonen og det må være opp til den enkelte å vurdere nødvendigheten av tiltak.



TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i betong opp til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det trepanel i himling, trepanel/tømmer på vegger og furugulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskille av trebjelkelag.

Det er registrert noe skjevheter på gulvet, som er påregnelig basert på alder og konstruksjon.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med åpen peis og vedovn.
Sotutak må skje via den åpne peisen.

Skorstein og ildsteder er av eldre dato. Slike konstruksjoner kan ha økt risiko for skjulte forhold og bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under bjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke tilgang til å inspisere hele kryperommet under tilbygget og dette er kun undersøkt via liten åpning i mur mellom de to byggene.

Ved fuktmåling i treverk ble det påvist fuktnivå som indikerer mulighet for skader.

Det observeres noe fukt på grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Krypkjelleren virker godt luftet, men man skal være klar over risikoen. Forhøyede fuktverdier over tid kan føre til skade i form av sopp- og råteskader, selvom det ikke finnes indikasjon på slike skader ved befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig malt dør.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet med enkel standard. Det er gasskomfyr og gasskjøleskap og en enkel utslagsvask som har avløp ut til det fri.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ikke mekanisk avtrekk. Ventilering skjer via naturlig trekk gjennom ventil i pipe. Løsningen vurderes som funksjonell ut fra hyttas enkle standard og bruk. Det er ikke registrert forhold som tilsier redusert funksjon.

Det bemerkes at løsningen avviker fra moderne standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av naturstein, fundamentert på fjell.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt skrått terreng, med fall fra nord/nord-vest inn mot hytten.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er begrensede muligheter for å utbedre avviket, da det er fjell som faller mot eiendommen.

Avviket vurderes å ikke utgjøre særlig risiko, basert på byggemåten med relativt åpen natursteinsmur som fundamentering.

Ved store vannmengder kan det renne en del vann gjennom krypkjelleren slik at denne burde holdes under oppsyn spesielt etter perioder med mye nedbør for å se etter skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk skal forhindre skader ved fall og sammenstøt.

Radon er en gass som siver inn fra grunn og nedbrytes til helseskadelige stoffer.

De registrerte forhold utgjør en fare for helse, miljø og sikkerhet i større og mindre grad.

Det er eiers ansvar å sørge for at dette blir ivaretatt på egen eiendom.

! TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Friskt vann kan hentes fra brønn/oppkomme et stykke øst for tomten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ikke dokumentasjon på drikke kvalitet på vannet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør sendes inn prøve for å teste kvaliteten på vannet.

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingene under dette punktet er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon på befaringstidpunktet.

Eiendommen ligger i et området med høy aktsomhetsgrad i forhold til radon.

Vurdering av avvik:

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er er generelt jevnlig vedlikeholdt, men med noe behov for generelt vedlikehold i nær fremtid.

Beskrivelse

Frittstående bod i laftet konstruksjon med åstak-konstruksjon av tre.

Taket var snødekt under befaringen men det er synlig tekking av papp.

Bygget inneholder 2 rom, en redskaps-/vedbod og utedo.

Det er observert noen få utflyvningshull som kan indikere treskadeinsekter som bør undersøkes nærmere.

Gulvet i boden består av tremmegulv lagt på grunn.

Det er eldre koblede vinduer i trekarm.

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

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

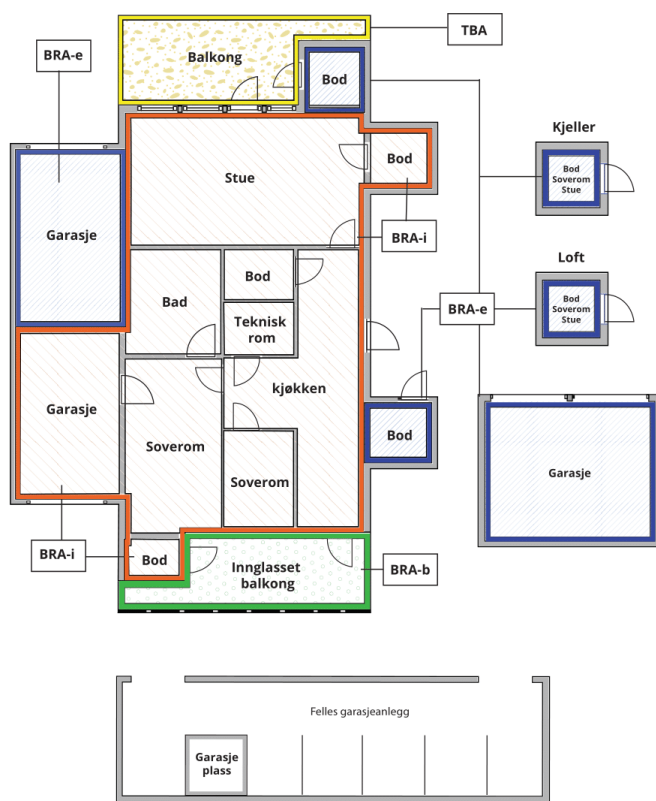
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	28			28	
SUM	28				
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, soverom		

Kommentar

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m² i henhold til matematiske avrundingsregler. Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke lagt frem tegninger og eier informerer om at det ikke foreligger ferdigattest (dette var heller ikke vanlig på byggeåret)

Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, utedo	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Jon-Inge Lid Halfdan Aursand Wardemann	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	116	1525		0	2235.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sauesetra 21

Hjemmelshaver

Wardemann Benedicte Westlund, Wardemann
Halfdan Aursand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i nærheten av Sauesetra i Drammensmarka.

Adkomstvei

Fra parkeringsplass på Årkvisla er det adkomst via skogssti.

Tilknytning vann

Ingen. Det er er mulighet for å hente vann fra oppkomme/vannbrønn øst for hytten.
Vannkvaliteten er testet av selgerselge, noe som viste lett forhøyede nivåer av sulfater som regnes som normalt for kildevann.

Tilknytning avløp

Ingen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med treterrasser, støpt platting og trapp.

Tinglyste/andre forhold

Det må søkes konsesjonsfrihet fra jordbruksdrift ved overdragelse av tomten.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	23.04.2026	Lagt til info under opplysninger om vann

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)

Under befaringen var det rundt 0 grader, snø på bakken og oppholdsvær.

Tilstandsgrader er gitt basert på metodikk fra NS3600:2018.

Ved måling av planhet/fall er det benyttet selvnivelerende krysslaser med nullpunkt på 55mm. Fuktmålinger og fuktsøk er utført med Protimeter MMS3. Avstandsmåling og oppmåling er målt med Leica Disto X3 lasermåler samt meterstokk. Registrering og beregninger utført i "disto plan" app på Ipad Pro. Helning i grader er målt med Leica Disto X3. Eventuell 3D-oppmåling av mindre arealer er utført med Ipad pro (LiDAR-scan)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende forskrifter og beste praksis for taksering og tilstandsvurdering. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, enkle funksjonstester og tilgjengelig dokumentasjon per befaringstidspunktet. Skjulte feil, mangler eller konstruksjonsmessige forhold som ikke er synlige uten destruktive inngrep, omfattes ikke av denne rapporten.

Opplysninger fra eier, forvalter eller andre kilder er lagt til grunn der relevant, men er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten. Beregninger og målinger er utført med hensiktsmessige verktøy, men mindre avvik kan forekomme.

Rapporten gir en uavhengig vurdering av boligens tilstand, men er ikke en garanti for at det ikke kan oppstå skader eller avvik etter befaringen. Kunden oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold og eventuelt innhente ytterligere undersøkelser ved behov. Leseren bes også kontakte undertegnede om det skulle dukke opp spørsmål rundt rapporten eller boligen.

Utkast til tilstandsrapport er gjennomlest og godkjent av oppdragsgiver før signering av endelig rapport.