


Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kongleveien 46 , 3055 KROKSTADELVA

 DRAMMEN kommune

 gnr. 237, bnr. 413

 Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 12.04.2026

Oppdragsnr.: 20064-1144

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: SA6451

Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



 BUSKERUD
BYGGRÅDGIVNING

 TAKSTHUSET
VIKEN

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Buskerud Byggrådgivning AS

Buskerud Byggrådgivning AS ble etablert i 2017 og drives av takstingeniør Tom Gaathaug. Vi utfører tilstandsrapport, verditakst, taksering skade/reklamasjon, byggelånsoppfølging, bistand med byggesaker/byggesøknader (ansvarlig søker), teknisk tegning og prosjektering av småhus og lignende, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet, trykktesting, termografering og oppfølging av ditt byggeprosjekt.

Tom har over 20 års erfaring fra byggebransjen og lang erfaring med utarbeidelse av byggesøknader og kommunal saksbehandling. (jobbet 10 år som kommunal byggesaksbehandler) Nedslagsfelt i Buskerud, med hovedvekt av jobber i Drammen, Lier, Asker, Bærum, Øvre Eiker, Modum og Kongsberg.



Rapportansvarlig

Tom Gaathaug

tom@bbrgas.no

452 19 428

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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tatt alderen i betraktning holder boligen en normal standard, men det er identifisert flere områder som krever reparasjoner, regelmessig tilsyn eller ytterligere undersøkelser. Effekten av disse forholdene varierer, og mens noen avvik er små nok til at de kan tolereres, møter de ikke nødvendigvis ideelle standarder.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papp
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Ingen defekter er registrert på renner eller nedløp som ser ut til og fungere tilfredsstillende. Da alder og materialet er kjent, er vurderingen utelukkende utført på bakgrunn av alder, jfr. instruks. Tilstanden er likevel noe uoversiktlig da det ikke er mulighet for kontroll grunnet snødekket tomt og renner. Det tas derfor forbehold om eventuelle skader eller som ikke lar seg avdekke som følge av dette.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Pulttak

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong på ca 6 m² i trekonstruksjon.

Treterrasse på ca. 42 m² på fremsiden med inngangsparti

Platting på mark på huset bakside på ca 30 m².

Rekkehuset inngår i et sameie der utvendige felles bygningsdeler og utomhusområder er opplyst å være sameiets ansvarsområde.

Befaringen er utført som visuell kontroll av tilgjengelige, synlige flater fra bakkeplan. På befaringstidspunktet var tomt/terreng og flere utvendige flater snødekket, noe som ga begrenset tilgang til fellesområdene og reduserte innsyn i overflater og detaljpunkter.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. Pipen er foret innvendig i regi av

borettslaget i 2006 iht tidligere takstrappport. Vedovn i gang u etg

Gulvet har laminat. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking

er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt

ved/i kontor/soverom vegg mot bakside hus. Fuktkvotemåling

(vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er laveste verdi

benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise. Ingen

umiddelbare tiltak er påkrevd.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 4mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

membranen ved dørterskelen er 3mm.

Sluk er lokalisert under dusjkabinett, men utilgjengelig uten

demontering. Det er dermed begrenset tilgang for

inspeksjon/renhold

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og

dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i Soverom tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i

konstruksjonen ble målt til 8% som er laveste verdi benyttede

måleinstrument Protimeter mms2 kan vise

Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene er i betong og har malte plater på 2 av veggene. Taket er

malte.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Fall

mot sluk er målt til 5 mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til

toppen av membranen ved dørterskelen er 80mm.

Ukjent slukløsning, da sluk ikke er tilgjengelig og synlig vinylbelegg

som tettesjikt.

Rommet har veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i Soverom tilstøtende vaskerom. Fuktkvotemåling

(vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er laveste verdi

benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør av kobber og plast. Det var ved befaring normalt godt vanntrykk.

Det ser ut som om mesteparten av røropplegg er av eldre dato.

Det er avløpsrør av plast.

Det er mekanisk ventilasjon på bad og vaskerom. Øvrige rom har

kun naturlig ventilering

Vesentlig skjult anlegg, sikringsskap med automatsikringer. Siste

kontroll av anlegget var i 2016.

Sikringsskap mangler noen deksler innvendig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundament/gulv er glattpusset. Det er antatt at konstruksjonen er

isolert og fuktsikret mot terreng i henhold til gjeldende forskrifter på

oppføringstidspunktet.

Boligen har ukjent løsning for drenering.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private

stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er

offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

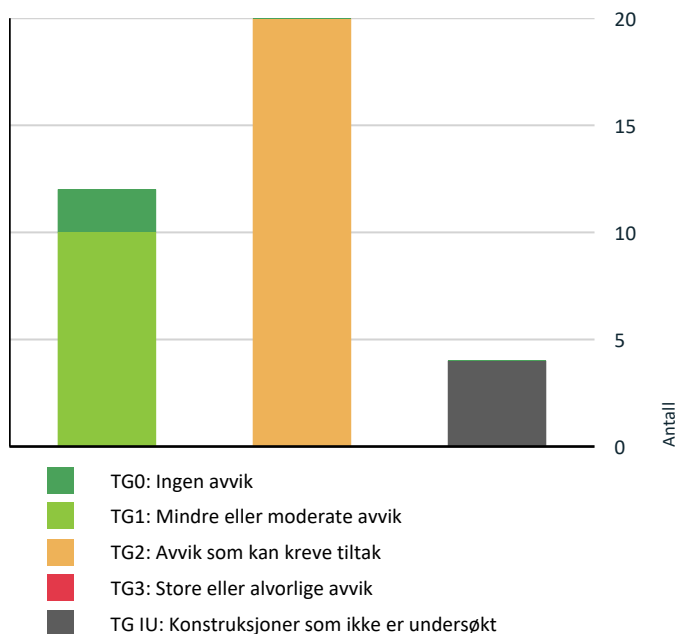
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Soverom i underetasje er på godkjente tegninger vist som to rom benevnt som bod

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst

Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppføringstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke latt seg bringe på det rene og kan være feil.

Eiendommen var snødekket under befaringen. Dette sette naturligvis begrensninger for besiktigelsen av opparbeidelsen av tomten.

Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen eller er tilknyttet særskilt vedlikeholdsplikt for seksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tomteforhold > Terrengeforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tomten er snødekket, noe som gir begrensede fremkomstmuligheter.

Utvendig kledning fremstår i hovedsak i god stand, men enkelte deler har behov for utbedring eller vedlikehold.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Laminatgulv med lokale avvik i skjøter, stedvis med åpne/ujevne skjøter og kanter som ikke ligger plant



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter på kjøkken og i stue

Veggflisene er malt. Det er stedvis synlige merker og avskalling i malingen på flisene.

I overgangen mellom gulv og vegg er det stedvis ujevn eller forringet fuger-/fugemasse, samt lokale åpninger og hull.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverkshøyden er målt til ca. 84 cm.

Åpningen mellom rekkverksbordene er målt til opptil ca. 17 cm.

Det mangler håndløper, og det er manglende rekkverk på den korte delen mellom stue og kjøkken (åpent sideparti ved trappeløp/avsats).

Åpningen mellom trinnene (stigetrinn/åpne trinn) er målt til ca. 11 cm.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er observert noe korrosjon/merker ved nedre del av rør og ved gjennomføringer i skap/innredning

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ved befaring visuelt registrert sprekker i grunnmuren på vaskerommet.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekker i fliser er observert.

Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser.

Fallforhold mot sluk avviker fra forskriftskrav, med målt fall i gulv på ca. 2-4 mm/m.

Overgang mellom gulv og vegg har stedvis forringet eller åpen fuger-/fugemasse (se tidligere veggpunkt).

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for full inspeksjon eller tilfredsstillende renhold ved befaring. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres og det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet vurderes samtidig å være eldre (antatt før 1997) slik at forventet brukstid for membran i stor grad er passert. Forholdene gir økt usikkerhet og fuktrisiko

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- !** Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- !** Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- !** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- !** Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- !** Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverk er mangelfullt på kort del, og øvrig rekkverk har utilstrekkelig høyde/for store åpninger

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1976

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger registrert hos Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har likevel noen slitte overflater/konstruksjoner hvor det være nødvendig å utføre vedlikehold på visse konstruksjoner eller bygningsdeler i løpet av de neste årene.

UTVENDIG

! TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med papp

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt, for å kunne vurdere tilstand, alder og materiale.

Ukjent alder og materiale medfører usikkerhet om takets levetid og risiko for skjulte skader eller lekkasjer.

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plastbelagt stål. Ingen defekter er registrert på renner eller nedløp som ser ut til og fungere tilfredsstillende. Da alder og materialet er kjent, er vurderingen utelukkende utført på bakgrunn av alder, jfr. instruks. Tilstanden er likevel noe uoversiktlig da det ikke er mulighet for kontroll grunnet snødekket tomt og renner. Det tas derfor forbehold om eventuelle skader eller som ikke lar seg avdekke som følge av dette.

Vurdering av avvik:

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

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.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tomten er snødekket, noe som gir begrensede fremkomstmuligheter.

Utvendig kledning fremstår i hovedsak i god stand, men enkelte deler har behov for utbedring eller vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedring og vedlikehold av de delene av kledningen som har behov for dette, for å unngå ytterligere forringelse og redusert levetid på fasaden.

Begrenset fremkommelighet på grunn av snødekke kan medføre at enkelte forhold ikke er vurdert, noe som gir økt usikkerhet rundt tilstanden på veggkonstruksjonen.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Pulttak

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser, og dokumentasjon på oppbygging og utførelse bør innhentes dersom mulig.

Konsekvensen av manglende tilgang til takkonstruksjonen er at skjulte feil eller mangler ikke kan utelukkes, noe som kan medføre risiko for fremtidige skader som ikke oppdages ved visuell befarings.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca 6 m² i trekonstruksjon.

Treterrasse på ca. 42 m² på fremsiden med inngangsparti

Platting på mark på huset bakside på ca 30 m².

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkongen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan vurderes under snødekke. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert sikkerhet.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rekkehuset inngår i et sameie der utvendige felles bygningsdeler og utomhusområder er opplyst å være sameiets ansvarsområde. Befaringen er utført

Tilstandsrapport

som visuell kontroll av tilgjengelige, synlige flater fra bakkeplan. På befaringstidspunktet var tomt/terreng og flere utvendige flater snødekket, noe som ga begrenset tilgang til fellesområdene og reduserte innsyn i overflater og detaljpunkter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Konsekvensen av manglende plan er at nødvendige utbedringer kan bli oversett, noe som kan føre til uforutsette kostnader og redusert levetid på bygningsdeler.

Pga. snødekke ved befaring begrenset innsyn og adgang. Anbefalt oppfølging er kontroll på snøfri tid som beskrevet over.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv med lokale avvik i skjøter, stedvis med åpne/ujevne skjøter og kanter som ikke ligger plant

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjøtene bør utbedres slik at de blir tette og jevne for å hindre fuktopptak og økt slitasje.

Åpne eller ujevne skjøter kan føre til svelling, kantroising, misfarging og i verste fall behov for utskifting av gulvbord eller større arealer.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter på kjøkken og i stue

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av høydeforskjellene kan være knirk i gulv, samt utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg eller montering av innredning.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Popen er foret innvendig i regi av borettslaget i 2006 iht tidligere takstrappport. Vedovn i gang u etg

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kontor/soverom vegg mot bakside hus. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise. Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyden er målt til ca. 84 cm.

Åpningen mellom rekkverksbordene er målt til opptil ca. 17 cm.

Det mangler håndløper, og det er manglende rekkverk på den korte delen mellom stue og kjøkken (åpent sideparti ved trappeløp/avsats).

Åpningen mellom trinnene (stigetrinn/åpne trinn) er målt til ca. 11 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes til anbefalt nivå, og åpningene mellom rekkverksbordene og trinnene bør reduseres for å ivareta sikkerheten, spesielt for barn.

Håndløper og rekkverk på den åpne delen mellom stue og kjøkken bør monteres for å gi nødvendig støtte og hindre fall.

Dagens avvik medfører økt risiko for fall- og klemskader, særlig for barn, og bør utbedres for å redusere personsikkerhetsrisiko.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflisene er malt. Det er stedvis synlige merker og avskalling i malingen på flisene.

I overgangen mellom gulv og vegg er det stedvis ujevn eller forringet fuge-/fugemasse, samt lokale åpninger og hull.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga. badets alder er det sannsynlig at fuger og elastiske masser er nær eller over forventet levetid, noe som kan føre til redusert elastisitet, dårligere heft og sprekker eller åpninger i hjørner og overganger.

Det bør vurderes å utbedre malte flater og skader i malingen på veggflisene for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Ujevn eller forringet fugemasse, samt åpninger og hull i overgangen mellom gulv og vegg, bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende risiko for skader på underliggende konstruksjoner.

Åpne eller forringede overganger mellom gulv og vegg kan gi direkte vannvei bak fliser og inn i underliggende konstruksjon ved sprutvann, renholdsvann eller utilsiktet vannbelastning (f.eks. overløp, kondens/avrenning fra dusj). Dette gjelder særlig der dusj brukes utenfor helt tett kabinett, eller der vann kan bli liggende i randsoner.

Det bør skiftes eller utbedres elastiske fuger og overganger gulv–vegg der det er åpninger, riss eller manglende heft.

Ettersom våtrommet er eldre og har svakere eller annen tettesjiktløsning (ikke dokumentert), kan utettheter i overflater og overganger gi økt sannsynlighet for fukttransport til tilstøtende bygningsdeler.

UNDERETASJE > BAD

TG.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekker i fliser er observert.

Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser.

Fallforhold mot sluk avviker fra forskriftskrav, med målt fall i gulv på ca. 2–4 mm/m.

Overgang mellom gulv og vegg har stedvis forringet eller åpen fuge-/fugemasse (se tidligere veggpunkt).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedring av fallforhold mot sluk for å sikre tilfredsstillende vannavrenning og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.

Sprekker og bom i fliser bør utbedres, for eksempel ved å skifte ut skadede fliser og forbedre vedheft, for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for vanninntrengning gjennom gulvet.

Forringede eller åpne fuger i overgang mellom gulv og vegg bør utbedres for å sikre at vann ikke trenger inn i konstruksjonen.

Dersom tettesjiktet er av eldre type eller ikke dokumentert, bør det vurderes ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell risiko for skjulte fuktskader. Manglende tiltak kan føre til økt vedlikeholdsbehov, vanskeliggjort renhold og potensiell skade på byggets konstruksjon.

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert under dusjkabinett, men utilgjengelig uten demontering. Det er dermed begrenset tilgang for inspeksjon/renhold

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for full inspeksjon eller tilfredsstillende renhold ved befarings. Membran/tettesjikt kan ikke konstateres og det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet vurderes samtidig å være eldre (antatt før 1997) slik at forventet brukstid for membran i stor grad er passert. Forholdene gir økt usikkerhet og fuktrisiko

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Sett/konstatert: Membran/tettesjikt kan ikke verifiseres og er ikke dokumentert. Sluk er utilgjengelig under dusjkabinett og kan ikke inspiseres/renholdes tilfredsstillende.

Konsekvens knyttet til alder (antatt før 1997):

Når et våtrom er eldre og forventet brukstid for membranløsning i stor grad er passert, øker sannsynligheten for reduksjon i funksjon i kritiske detaljer over tid, selv uten synlige symptomer. Dette gjelder særlig:

Sluktilslutning/klemring og overganger (mekanisk belastning, aldring av materialer og gjentatte fukt-/tørkesykluser).

Mansjetter og tetting ved gjennomføringer (dersom slike finnes) og hjørne-/randsoner.

Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan avklares hvilken membrantype/system som er brukt, og dermed heller ikke forventet levetid eller om løsningen er utført etter et system med dokumenterte detaljer. Dette gir økt usikkerhet og trekker risiko opp.

Ved høy alder kan eventuelle små utettheter utvikle seg gradvis og gi skjulte fuktskader i underliggende konstruksjon før det oppstår synlige tegn i overflater. Typiske konsekvenser kan være nedfukting av bjelkelag/vegger, lukt og mikrobiell vekst i lukkede hulrom.

Når sluket ikke er tilgjengelig for inspeksjon og renhold, reduseres muligheten til å oppdage tidlige tegn på svikt (f.eks. misfarging, korrosjon, lekkasjespor, deformert klemring). Dette kan medføre at avvik oppdages først når skadeomfanget er større.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

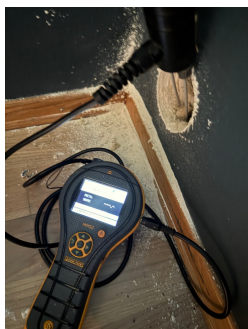
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom tilstøtende bad. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er i betong og har malte plater på 2 av veggene. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5 mm/m. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 80mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Manglende fall øker risikoen for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og økt fare for lekkasjer til tilstøtende rom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ukjent slukløsning, da sluk ikke er tilgjengelig og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det bør etableres tilfredsstillende slukløsning og dokumenteres utførelse av membran/tettesjikt for å redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende tilgang til sluk og usikkerhet rundt membranens tilstand medfører økt fare for lekkasjer og følgeskader på bygget.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende synliggjøring kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende følgeskader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

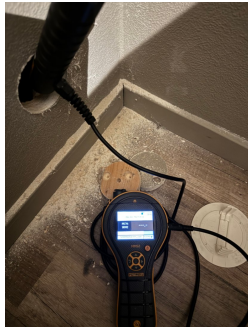
UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom tilstøtende vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Om mulig bør det etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør av kobber og plast. Det var ved befaring normalt godt vanntrykk. Det ser ut som om mesteparten av røropplegg er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er observert noe korrosjon/merker ved nedre del av rør og ved gjennomføringer i skap/innredning

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon på bad og vaskerom. Øvrige rom har kun naturlig ventilering

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

100 liters varmtvannsbereder bygget inn i vaskeromsinnredning.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Vesentlig skjult anlegg, sikringsskap med automatsikringer. Siste kontroll av anlegget var i 2016.

Sikringsskap mangler noen deksler innvendig.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2025

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ligger i boligmappe

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Sikringsskap mangler noe innkapslinger. Jevnlig kontroll av elanlegg er alltid å anbefale, ved eiendomsoverdragelse kan tid og sted for en kontroll være gunstig.

Generell kommentar

Det er på generelt grunnlag anbefalt med en gjennomgang av anlegget. Dette må utføres av en el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Kostnadsestimatet er satt som grunnlag for en utvidet kontroll av el.anlegget. Ved en eventuell utbedring vil de påløpe ekstra kostnader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det legges til grunn at byggegropen er bearbeidet med sprengsteinsfylling etter datidens byggeforskrifter.

TG2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har ukjent løsning for drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ved befaring visuelt registrert sprekker i grunnmuren på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker kan skyldes normale krymp-/temperaturbevegelser, men kan også indikere setninger eller belastnings-/dreneringsrelaterte forhold. Kontroller tegn til bevegelse (nivåavvik, dør/vindu som binder, nye riss). Ved bredere/raskt økende sprekker eller konstruksjonsmessige indikasjoner: innhent vurdering fra fagkyndig

TG 1U Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er opparbeidet i skrånede terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å være oppmerksom på at utvendige vann- og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og andre skader, som kan føre til vannskader eller driftsavbrudd.

Det bør vurderes å gjennomføre rørinspeksjon og eventuelt planlegge for utskifting eller utbedring ved behov.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Rekkverk er mangelfullt på kort del, og øvrig rekkverk har utilstrekkelig høyde/for store åpninger

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Rekkverk og håndløper bør oppgraderes eller ettermonteres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Radontiltak bør iverksettes for å redusere radonnivået til under anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helseisiko for beboere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 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 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	62			62	42
1 Etasje	64			64	36
SUM	126				78
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, vaskerom		
1 Etasje	Stue, kjøkken, soverom		

Kommentar

Boligen er delt opp i halv-plan, så de to halvplanen i u.etg er angitt som underetasje og de to halv-planene oppe er angitt som 1 etasje. I tillegg er det en utv. bod på ca 4 m2 plassert på terrasse ved inngangsparti.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom i underetasje er på godkjente tegninger vist som to rom benevnt som bod

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	123	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør
	Bruno Ferreira Sousa Matos	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	237	413		0	6701.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kongleveien 46

Hjemmelshaver

Al Kongleveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948903601			Ferreira Sousa Matos Bruno, Kuroki Tatiana Harumi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
19	100 10.02.2026	80 000 10.02.2026	56 457 10.02.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et rolig etablert barnevennlig boligområde på Hovjordet i Krokstadelva. Kort vei til flotte turområder, fiskevann, badeplass og barnehage. Bra med bussforbindelse til Krokstadelva og Mjøndalen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Tomten var ved befaringen dekket med snø, denne er derfor ikke nærmere besiktiget. Ingen garasje tilknyttet enheten, parkering på felles parkeringsplass

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.