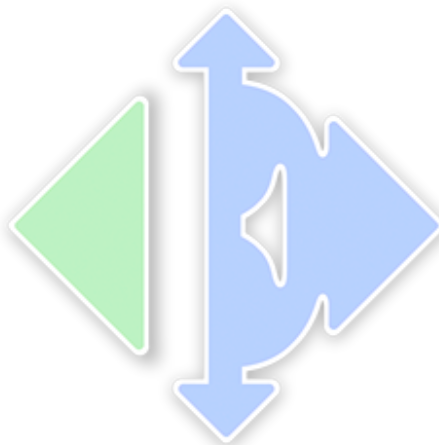


Leilighet  
Tollbugata 69,  
3044 Drammen



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 3 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 2 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 5 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Matias Utnem**

Dato: 08/06/2025

Gabels gate 25b

Oslo 0272

92059064

mutnem@gmail.com



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG 1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr: 111, Bnr: 860

Hjemmelshaver: Siv Gunhild Grøneng og Ole Peder Bjørsom

Seksjonsnummer: 53

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1988

Tomt: 4608 m<sup>2</sup>

Kommune: 3301 Drammen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Christian Wahl

Befaringsdato: 26.5.2025

Fuktmåler benyttet: MMS3

Vann: Tilkn. o?. vannverk

Avløp: O?entlig kloakk

Adkomst: Offentlig vei

## OM TOMTEN:

Tomt

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

## OM BYGGEMETODEN:

Byggemåte:

Grunnmur er oppført i plasstøpt betong.

Yttervegger er oppført med bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende trekledning.

Etasjeskillere består av betongdekker.

Vinduer med tolags isolerglass.

Taket er konstruert som saltak og tekket med dobbelkrum betongtakstein.

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår med generelt god teknisk standard, og våtrommet er nylig rehabilitert med nye overflater og innredning fra 2024. Badet har tilfredsstillende løsninger både for tettesjikt, sluk og overflater, og det er ingen tegn til skader eller feil. Kjøkkenet er eldre, men funksjonelt. Det er registrert slitasje, lokale skader og tegn på tidligere fuktpåvirkning, som ikke gir utslag ved fuktøk. Tilstandsgrad 2 er satt som følge av alder og bruksslitasje. Innvendige overflater i øvrige rom har normal slitasje med hakk i parkett, hull i vegger og noe sprekkdannelse ved takvinduer og listverk. Dette vurderes som aldersrelatert og kosmetisk, men gir grunnlag for TG2. Vinduer og balkongdør er av nyere dato og vurderes i god teknisk stand (TG1). Balkongen har avvik i rekkverkets utforming med åpning som overstiger anbefalt sikkerhetsgrense. Dette gir TG2 grunnet personsikkerhet. VVS-installasjoner består av en kombinasjon av nye og eldre komponenter. Kobberrør fra 1988 vurderes å ha passert forventet levetid, mens rør-i-rør-systemet på bad trekker vurderingen opp. Varmtvannsberederen er fra 2007 og vurderes til TG2 grunnet alder. Balansert ventilasjonsanlegg fra 2007 er i funksjonell stand, men service og vedlikehold bør gjennomføres for å sikre drift og kapasitet. Det elektriske anlegget er fra 1988, og det foreligger ikke samsvarserklæringer for nyere arbeid. Det anbefales kontroll av autorisert elektroinstallatør.

**ANNET:**

Oppvarming  
Peis samt elektrisk/varmekabler.

Romhøyder  
Stue: 2,377 m  
Bad: 2,100 m  
Entre: 2,129 m  
Soverom (skråtak): Varierende høyde fra 1,53 m til 3,94 m  
Hems (skråtak): Varierende høyde fra 1,469 m til 3,284 m

Parkering  
Boligen disponerer parkeringsplass i garasjekjeller i nabohus. Det er tilrettelagt med opplegg for tilkobling av elbillader.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Eiendomsverdi.no

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Overflater  
Gulv: Belegg på bad og toalett, parkett i øvrige rom.  
Vegger: Våtromsplater på badet, malt strietapet ellers.  
Himling: Malt, slett himling i alle rom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Badet er renoverert i 2024 av Jensen bad og varme.

**FELLESKOSTNADER:**

Ikke oppgitt.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
BRA-e =Eksternt bruksareal  
BRA-b =Innglasset balkong  
TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Hems        | 40    |       |       |     | 34                   | 6                    |
| 3.etasje    | 94    |       |       | 7   | 94                   |                      |
| Kjeller     |       | 4     |       |     |                      | 4                    |
| SUM BYGNING | 134   | 4     |       | 7   | 129                  | 10                   |
| SUM BRA     | 139   |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

3. etasje: Entre, 2 soverom, bad, toalettrom, kjøkken med åpen løsning til stue.  
Hems: Stue og bod.

**BRA-e:**

Kjeller: Bod, målt til ca 4,4 m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

**Bod**

Til leiligheten medfølger en bod plassert i kjeller på nabohus. Boden er målt til ca. 4,4 m<sup>2</sup>.

---

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

---

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.

Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.

Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringsen.

---

**ANDRE MERKNADER:**

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Ole Peder Bjørsom (eier).  
Matias Utnem (Builtby as).

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Matias Utne**

Byggmester og takstmann

08/06/2025



Matias Utne

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 0 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:

Badet er renoveret i 2024.

Det er innredet med servantskap med skuffer og heltre benkeplate, nedfelt servant med ettgreps blandebatteri, speilskap med lys, dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen er malt og slett.

**Merknader:** Vurdering:

Det er ingen registrerte avvik.

Baderomsplater og sanitærutstyr har en forventet levetid på 20–30 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.330.

#### TG 0 1.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Beskrivelse:

Gulvet har belegg som overflate og er utstyrt med elektrisk gulvvarme.

**Merknader:** Vurdering:

Det er utført kontroll av fall på gulvet, og dette vurderes som tilfredsstillende med hensyn til avrenning mot sluk. Det er ikke registrert synlige skader eller avvik ved visuell inspeksjon.

Belegget er fra 2024 og har forventet levetid på 20–30 år ved normalt bruk og vedlikehold, jf. Byggforskserien 700.320.

#### TG 0 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse:

Badet har belegg som tettesjikt og renne-sluk i dusjsjonen. Sluket er av plast med metall klemring, og det er synlig belegg klemt under klemringen. Det er utført hullboring fra tilstøtende rom mot dusjsjonen for fuktsøk.

**Merknader:** Forventet levetid for belegg med integrert tettesjikt og plastsluk er 20–30 år ved korrekt utførelse, jf. Byggforskserien 700.330.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1988

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkeninnredningen er fra perioden 2015–2019 og består av skap med slette fronter i mørk utførelse og heltre benkeplate. Vask og blandebatteri er utskiftet i 2024. Oppvaskmaskin er fra 2024, mens komfyr og platetopp er antatt 2–3 år gamle. Det er også et frittstående kjøleskap. Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenvasken.

**Merknader:** Vurdering:

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert enkelte sår og hakk i overflater, samt slitasje i typiske bruksområder. Under benken er det registrert oppsvulmet materiale i området under vask, noe som kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Det ble imidlertid ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaring. Det er også registrert skadet parkett i området foran oppvaskmaskinen, men heller ikke her ble det målt fukt.

Tilstandsgrad (TG):

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes med bakgrunn i registrert bruksslitasje, lokale skader og tegn til mulig tidligere fuktpåvirkning. Selv om det ikke ble påvist forhøyede fuktverdier, vurderes forholdene å ha moderat avvik fra forventet tilstand i henhold til NS 3600:2018.

### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

Beskrivelse:

Innvendige overflater i øvrige rom består hovedsakelig av parkett på gulv, malte vegger og slette himlinger. Det er stedvis registrert merker og hakk i parketten. Vegger har spredte hull etter oppheng av bilder og hyller. Det er også registrert sprekker langs himling og i overganger ved takvindusforinger, samt diverse hakk og riper i veggoverflater, dørkarmer og lister.

**Merknader:** Vurdering:

Overflatene fremstår med normal aldersrelatert bruksslitasje. Det er registrert sprekke-dannelser rundt takvindusforinger og langs himling, noe som er vanlig i eldre konstruksjoner. Disse vurderes som kosmetiske og uten tegn til underliggende konstruktive skader. Slitasjen er hovedsakelig konsentrert til utsatte områder som parkett, karmer og lister, og samsvarer med det som normalt kan forventes i en brukt bolig.

Begrunnelse iht. NS 3600:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av registrert slitasje, estetiske merker og mindre sprekke-dannelser. Det er ikke påvist forhold som krever umiddelbare tiltak.

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Beskrivelse:

Boligen har vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2018–2019. Balkongdøren er en skyvedør fra 2018, også med tolags isolerglass. Det opplyses at 3 stk av takvinduer er skiftet i 2024.

Vurdering:

Det er ikke registrert punkteringer i glass, deformasjoner, trekk eller andre svekkelser i vindus- eller dørkomponentene.

I henhold til Byggforskserien 700.320 er forventet levetid for vinduer og balkongdører med tolags isolerglass 20–30 år.

**Merknader:**

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

**Beskrivelse:**

Balkongen er tilgjengelig fra stue, og består av en stålkonstruksjon festet til byggets yttervegg. Dekket er belagt med terrassebord, og rekkverket består av metallplater med overliggende håndløper. Rekkverkshøyden er målt til 114 cm. Det er målt en åpning på 14,5 cm mellom håndløper og metallplate.

**Merknader:** Vurdering:

Balkongen fremstår i funksjonell og teknisk tilfredsstillende stand uten synlige tegn til rust, deformasjoner eller fysiske skader i bærende konstruksjoner eller dekke. Rekkverkets høyde tilfredsstiller gjeldende krav til sikkerhet for balkonger i boliger (minimum 100 cm). Det er imidlertid målt en åpning på 14,5 cm mellom håndløper og metallplate i rekkverket. Dette overstiger dagens anbefalte maksimalavstand på 10 cm, som er satt for å forhindre at barn kan komme til skade. Det presiseres at rekkverksutformingen var i samsvar med gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet, og avviket representerer ikke nødvendigvis et krav om utbedring. Vurderingen er gjort etter dagens standarder i henhold til NS 3600.

**Tilstandsgrad:**

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av rekkverkets åpning, som ikke tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet. Øvrige deler av konstruksjonen og overflatene vurderes å være i god teknisk stand uten tegn til skader eller funksjonssvikt.

**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1988

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

**Beskrivelse:**

Anlegget består av en kombinasjon av nyere rør-i-rør-system på badet og kobberrør fra byggeåret 1988. Stengekran er plassert i bod på hems, den er testet og fungerer. Det er ikke registrert lekkasjer eller svekkelser ved visuell kontroll, men eldre kobberrør har økt risiko for fremtidig funksjonssvikt.

Avløpsrør under kjøkkenvask og servant på bad er i plast. Ingen lekkasjer eller skader er observert.

**Merknader:** Tilstandsgrad: TG2

Begrunnelse iht. NS 3600:

TG2 gis fordi kobberrør fra 1988 har passert forventet brukstid (ca. 40–50 år jf. Byggforskserien 700.330) og kan medføre forhøyet risiko for korrosjon og lekkasje. Rør-i-rør på bad trekker vurderingen opp, men samlet sett tilsier kombinasjonen av alder og risiko TG2.

Rørføringer og røرنettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Avløpsrør

**TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

**Beskrivelse av vurdert bygningsdel:**

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkeninnredningen og har en kapasitet på 120 liter. Den er produsert i 2007 og er utstyrt med automatisk lekkasjesikring.

**Merknader:** Vurdering:

Berederen fremstår uten synlige tegn til lekkasje eller skade ved visuell inspeksjon. Det er installert lekkasjesikring, noe som reduserer risiko for vannskader. Det foreligger ingen indikasjoner på driftsfeil. Likevel er alder en viktig faktor, da berederen har overskredet sin forventede brukstid.

Tilstandsgrad: TG2

Begrunnelse iht. NS 3600:

Berederen er produsert i 2007 og er dermed 17–18 år gammel. Byggforskserien 700.330 angir forventet levetid for varmtvannsberedere til ca. 15–20 år. Tilstandsgrad TG2 gis grunnet alder.

Basert på Byggforsk anbefalinger er teknisk levetid for elektrisk bereder 15–20 år.

**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

**Beskrivelse:**

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Aggregatet er plassert over avtrekksviften på kjøkkenet og er produsert i 2007.

**Vurdering:**

Anlegget fremstår som eldre, men det er planlagt service i juni 2025. Det ble ikke registrert unormale lyder, lukt eller redusert trekk ved befaring. Det foreligger ikke dokumentasjon på tidligere vedlikehold, men den kommende servicen vil kunne avdekke og utbedre eventuelle slitasjeskader eller funksjonssvikt. Aggregatets plassering gjør det tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1988

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

## Beskrivelse:

Sikringsskapet er plassert i garderobeskap i entré. Det er utstyrt med automatsikringer og antas å være fra byggeåret 1988. Boligen har skjult elektrisk anlegg. Det foreligger ikke samsvarserklæring eller dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger.

## Elektrisk anlegg:

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

## Branntekniske forhold:

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slukkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

## Tilstandsgrad:

Ingen TG settes, jf. NS 3600:2018. Tilstandsgrad for elektrisk anlegg forutsetter vurdering av autorisert fagperson og omfattes ikke av denne rapportens mandat.

---

## Merknader:

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

**Tilleggsopplysninger:**

På generelt grunnlag anbefales det alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringer eller andre forhold hos bygningsetaten, og det var ingen spesielle forhold som takstmannen ble gjort kjent med under befaringen. Tomten og boligen er ikke kontrollert opp mot kommunens bygge mappe. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ta med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****2.1 Kjøkken Kjøkken**

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes med bakgrunn i registrert bruksslitasje, lokale skader og tegn til mulig tidligere fuktpåvirkning. Selv om det ikke ble påvist forhøyede fuktverdier, vurderes forholdene å ha moderat avvik fra forventet tilstand i henhold til NS 3600:2018.

**3.1 Andre rom**

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av registrert slitasje, estetiske merker og mindre sprekkdannelser. Det er ikke påvist forhold som krever umiddelbare tiltak.

**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av rekkverkets åpning, som ikke tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet. Øvrige deler av konstruksjonen og overflatene vurderes å være i god teknisk stand uten tegn til skader eller funksjonssvikt.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

TG2 gis fordi kobberrør fra 1988 har passert forventet brukstid (ca. 40–50 år jf. Byggforskserien 700.330) og kan medføre forhøyet risiko for korrosjon og lekkasje.

**6.2 Varmtvannsbereder**

Tilstandsgrad TG2 gis grunnet alder.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**