

Leilighet
Uelands gate 8
0175 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Joacim André Karlsen

Dato: 16/07/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

91540354

joacim@dinboligbistand.no



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 Byggforskserien 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:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:218, Bnr: 72
Hjemmelshaver:	Bård Thorstensen
Seksjonsnummer:	153
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1938
Tomt:	4823 m²
Kommune:	0301 - Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Bård Thorstensen
Befaringsdato:	24.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Felles bakgård med sittegrupper, beplantning, lekeapparater og grøntområder.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 6 etasjer samt kjeller. Konstruksjonen er oppført i teglstein med etasjeskillere i betong. Taket er flatt og antas tekket med papp eller folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Praktisk leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Leiligheten fremstår med tegn til elde og slitasje. Det må påregnes oppussing og modernisering av samtlige rom.

ANNET:**OPPVARMING:**

Radiatorer i stue og kjøkken som er tilkoblet felles fyringsanlegg

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER**

Følgende kilder er benyttet ved utarbeidelse av rapporten:

- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Propcloud.no
- Egenerklæringsskjema fra selger

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

Tregulv i stue. Øvrige rom har gulvbelegg.

VEGGER

Veggoverflater består av malte, slette flater.

HIMLINGER

Himlingene har malte, slette overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst

FELLESKOSTNADER:

Totale pr. mnd. Kr. 2.745,- pr dato 23.06,2025

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 arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	40	-	-	-	39	1
Bod i felles kjeller		5	-	-		5
SUM BYGNING	40	5	-	-	39	6
SUM BRA	45					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, bod, bad, kjøkken og stue

BRA-e:

Bod i felles kjeller

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyde i leiligheten er mellom ca. 2,65 meter og 2, 68 meter.

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra Propcloud

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**PLANAVVIK**

Det ble målt med laser på gulv i stue. De målte høydeforskjellene vurderes å være innenfor det som er normalt for boligens alder og konstruksjon.

GULVOVERFLATER

Gulv har gjennomgående høy alder og synlig slitasje. Modernisering av samtlige gulv må påregnes.

VEGGER OG HIMLINGER

Vegger og himlinger fremstår med slitasje og har generelt moderniseringsbehov.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at vurderingene i rapporten kun omfatter bygningsdeler som er direkte tilknyttet den aktuelle boenheten. Grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takkonstruksjon, taktekking og eventuelt loft er ikke vurdert, da disse er felles for sameiet og omfattes av felles vedlikehold. Utvendig vedlikehold er inkludert i felleskostnadene.

Befaringen ble gjennomført i dagslys. Leiligheten var umøblert på befaringsdagen, og selger var ikke til stede under befaringen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Nøkkeloppdrag

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

16/07/2025



Joacim André Karlsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Alder på baderommet er ikke kjent. Overflatene består av malte vegger og malt himling. Utstyrt med servant og speilskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjon skjer via veggmontert avtrekk, trolig tilkoblet felles sjakt. Tilluft tilføres gjennom spalte under dør.

Overflater og utstyr fremstår med høy slitasje
Baderommet vurderes å ha et generelt moderniseringsbehov

Merknader:

- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk delvis under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det måles tilnærmet flatt gulv. Høydeforskjell fra topp sluk til topp belegget ved dør er 70mm, som er tilfredsstillende

Merknader:

- Det ble målt tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved fravær av tilstrekkelig fall vil bruks- og lekkasjevann ikke ledes effektivt mot sluk og kan bli liggende på gulvet. Dette øker risikoen for slitasje på overflater, samt fare for glatt gulv og skliulykker.
- Det er registrert ufagmessig montering av belegget. Belegget er ført med oppbrett til gulvmontert toalett, noe som medfører at utskifting av toalettet ikke kan gjennomføres uten samtidig utskifting av gulvbelegget.
- Innfestingen til det gulvmonterte toalettet har perforert membran, noe som svekker tettesjiktets funksjon og kan medføre økt risiko for fuktskader.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Baderommet har gulv med belegget som fungerer som membran. Utførelse og tilstand på eventuelt tettesjikt/membran på vegger er ukjent.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utførelse og tilstand på underliggende tekking (membran, mansjetter mv.) ikke kan kontrolleres uten destruktive inngrep, som å fjerne fliser eller andre bygningsdeler. Slike undersøkelser utføres ikke ved tilstandsvurdering i forbindelse med eierskifterapport.

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende rom, da tilstøtende vegger er oppført i betong.

Merknader:

- Eldre sluk uten klemring med tegn til nyere membran, løsningen er ugunstig da mansjett må klemmes under klemring
- Det tolkes ut ifra forhold at det ble etablert ny membran på gulv, uten å skifte sluk. Eldre sluk kombinert med ny membran er en ugunstig løsning da slukmansjett skal klemmes under klemring. Risiko vil være at vann kan samle seg mellom tettesjikt og undergulv da mansjett ikke er klemmt under klemring.
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
- Overgangen mellom gulv og vegg skal være vanntett, belegget er limt utenpå vegger og er stedvis løs enkelte steder. Utførelsen vil være utsatt for vanninntrenging mellom belegg og vegg
- Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv

2. Kjøkken**TG 3** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Alder på kjøkkeninnredningen er ukjent. Overflatene består av malte, slette vegger og malt himling, samt gulv med belegg. Kjøkkenet er utstyrt med over- og underskap, og har laminert benkeplate med nedfelt vask.

Kjøkkenet vurderes som modent for oppgradering.

Merknader:

- Kjøkkenet har høy alder og fremstår i dårlig teknisk stand.
- Det er ikke installert ventilator. Manglende ventilator medfører utilstrekkelig ventilasjon i rommet, noe som kan gi opphopning av fukt og matos. Dette kan føre til redusert luftkvalitet, luktproblemer og på sikt økt slitasje på overflater og innredning.
- Innredningen har omfattende slitasje. Enkelte funksjonelle komponenter er modne for utskifting, og kjøkkenet vurderes som generelt lite funksjonelt etter dagens krav og forventninger.
- Forventet levetid for kjøkkeninnredning er normalt ca. 25 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. Alder og tilstand tilsier at kjøkkenet er modent for full oppgradering.
- Det foreligger vesentlige avvik fra forventet teknisk og funksjonell standard. Utskifting og modernisering anbefales.

3. Andre Rom**Ingen** 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags glass med malte karmene. Vinduer er av type toppsving med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 1992. Entredør av ukjent type. Ingen synlig brann og lyd merke.

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

- Utvendige og innvendige vinduskarmene har sprekker, avlassing og begynnende råteskader, som følge av alder og eksponering for vær.
- Flere vinduer er tråe i åpne- og lukkefunksjon, og pakninger er harde med begrenset tetningsevne.
- Vindu på kjøkkenet lar seg ikke lukke helt.
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid for trevinduer er passert. Med den registrerte tilstanden må det forventes gradvis svekket funksjon, herunder problemer med låse- og lukkemekanismer samt redusert tetthet. Utskifting må påregnes.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast og soil. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekran plassert på bad

Merknader:

-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

Ingen

6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ingen bereder i leiligheten

Merknader:**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilerings via lufteventiler i vinduer/vegger, naturlig oppdrift på våtrom og kjøkken.

Merknader:

-Kun ventilerings via oppdrift, mekanisk avtrekk bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

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 Byggeår

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert ved entré. Anlegget er åpent/skjult, det er totalt 5 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999.

-Anlegget til boligen er gammelt/utdatert, det er ujordete stikkontakter i flere rom som ikke er skiftet ut. En ujordet stikkontakt og et ujordet støpsel har kun ett lag med isolasjon. Det har heller ingen ekstra beskyttelse mot berøringsfare ved en eventuell feil på utstyret

-Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger, det er derfor ukjent om byggemeldt plan samsvarer med dagens bruk.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger Ekspedisjons-Dokument for boligen, datert 01.09.1937

BRANN OG SIKKERHET:

- Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

- Overflater og utstyr er av eldre dato med behov for oppgraderinger
- Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det ble målt tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk. Ved fravær av tilstrekkelig fall vil bruks- og lekkasjevann ikke ledes effektivt mot sluk og kan bli liggende på gulvet. Dette øker risikoen for slitasje på overflater, samt fare for glatt gulv og skliulykker.
- Det er registrert ufagmessig montering av belegg. Belegget er ført med oppbrett til gulvmontert toalett, noe som medfører at utskifting av toalettet ikke kan gjennomføres uten samtidig utskifting av gulybelegget.
- Innfestingen til det gulvmonterte toalettet har perforert membran, noe som svekker tettesjiktets funksjon og kan medføre økt risiko for fuktskader.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

- Eldre sluk uten klemring med tegn til nyere membran, løsningen er ugunstig da mansjett må klemmes under klemring
- Det tolkes ut ifra forhold at det ble etablert ny membran på gulv i 2014, uten å skifte sluk. Eldre sluk kombinert med ny membran er en ugunstig løsning da slukmansjett skal klemmes under klemring. Risiko vil være at vann kan samle seg mellom tettesjikt og undergulv da mansjett ikke er klemt under klemring. Skadeomfanget vil kunne være minimalt da gulv er mot grunn, men risiko belyses allikevel dersom det oppstår lekkasje
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år
- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført
- Overgangen mellom gulv og vegg skal være vanntett, belegget er limt utenpå vegger og er stedvis løs enkelte steder. Utførelsen vil være utsatt for vanninntrenging mellom belegget og vegg
- Badet er ikke utformet som et komplett våtrom og må påregnes oppgradert for å tåle dagens bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv

4.1 Vinduer og ytterdører

- Utvendige og innvendige vinduskarmer har sprekker, avflassing og begynnende råteskader, som følge av alder og eksponering for vær.
- Flere vinduer er tråe i åpne- og lukkefunksjon, og pakninger er harde med begrenset tetningsevne.
- Vindu på kjøkken lar seg ikke lukke helt.
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid for trevinduer er passert. Med den registrerte tilstanden må det forventes gradvis svekket funksjon, herunder problemer med låse- og lukkemekanismer samt redusert tetthet. Utskifting må påregnes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

6.3 Ventilasjon

-Kun ventilering via oppdrift, mekanisk avtrekk bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

Takstmannens vurdering ved TG3:

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Kjøkkenet har høy alder og fremstår i dårlig teknisk stand.

-Det er ikke installert ventilator. Manglende ventilator medfører utilstrekkelig ventilasjon i rommet, noe som kan gi opphopning av fukt og matos. Dette kan føre til redusert luftkvalitet, luktproblemer og på sikt økt slitasje på overflater og innredning.

-Innredningen har omfattende slitasje. Enkelte funksjonelle komponenter er modne for utskifting, og kjøkkenet vurderes som generelt lite funksjonelt etter dagens krav og forventninger.

-Forventet levetid for kjøkkeninnredning er normalt ca. 25 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. Alder og tilstand tilsier at kjøkkenet er modent for full oppgradering.

-Det foreligger vesentlige avvik fra forventet teknisk og funksjonell standard. Utskifting og modernisering anbefales.