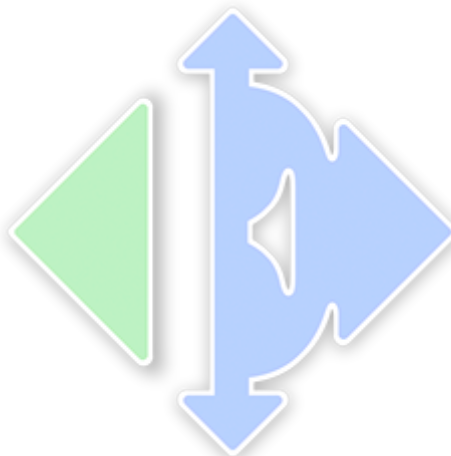


Kjedet bolig
Skjæret 65
1390 Vollen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 13/08/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@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 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:64, Bnr: 130
Hjemmelshaver:	Tuva Beate Aasheim Gråthen og Are Øistein Gråthen
Seksjonsnr:	16
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Felles m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2010

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

08.08.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.17 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Det kan forekomme avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)

Forutsetninger:

****Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskillere og utvendige trapper.**

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

(Nøkkelbefaring) Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med skiferbelagt åpent uteareal. Steinlagt/asfaltet gårdsplass. Nærhet til sjøen og Vollen sentrum med butikker og kafeer.

OM BYGGEMETODEN:

Kjedet enebolig oppført med grunnmur/fundamenter av betong. Reisverk og etasjeskillere i tre. Liggende utvendig kledning. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Enkelte overflater er pusset opp gjennom årene løp. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innkledning av mur og betongkonstruksjoner under bakkenivå må betraktes som en risikokonstruksjon. Det er helt avgjørende at de "usynlige" bygningsselementer som drenering og fuktsikring fungerer tilfredsstillende for å unngå skader på byggverket. Man skal være observant med tanke på luktforandringer, fargeforskjeller etc i rom under terreng. Det var ingenting ved denne boligen som tilsier at dette ikke fungerer pdd. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Tilstandsgrader er dels satt pga. alder på bygningsdeler og forventet levetid iht Byggforsk 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler, samt retningslinjer, ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

ANNET:**OPPVARMING:**

Luft-luft varmepumpe

Varmekabler e.l. på baderommene, vaskerom og "soverom" i kjeller

Gasspeis (det utføres årlig service/kontroll av gassinstallasjonen)

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Tilsendet megleropplysninger m tegninger. Fremlagt beskrivelse vedrørende bygningsdeler fra utbygger (Enkel FDV) . Samsvarserklæring vedrørende utbedring etter el-tilsyn.

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

VEGGER: Tapet, malte slette plater, fliser på baderom

HIMLING: Malte slette flater.

GULV: Parkett, fliser entrè + WC+ baderom+ vaskerom

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene iht alder. (Overflater er stedvis malt opp gjennom årenes løp)

-Parkettgulv og trapp har stedvis slitasje /hakk/merker utover normal bruksslitasje. Dette til opplysning.

Kjøper må selv foreta nøye inspeksjon av synlige deler. Slitasje/skader er en subjektiv mening og vil variere mellom personer. Husk at en brukt bolig vil ha en viss grad av slitasje.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende oppgraderinger/endringer:

- Ventilasjon utvidet til kjeller (trimrom/bod)
- Dobbel terrassedør fra stue 2019
- Varmepumpe 2020

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 måleverdig.

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
Kjeller	60				49	11
1.etg	65	4		52*	65	
2.etg	56			16	56	
SUM BYGNING	181	4		68	170	11
SUM BRA	185					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjeller:

1 soverom/kontor , bad, vaskerom og 2 boder

1.plan:

Entrè, wc/bad, kjøkken og stue

2.plan:

Bad, loftstue og 3 soverom

*NB! Romdefinisjoner er satt ihht dagens bruk. Kan avvike fra godkjente byggetegninger og ha avvik ihht forskifter.!

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. (utdaterte begrep) Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg på de arealer som er måleverdige ihht målreregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

TBA: Terrasse 16 m² + steinlagt uteareal ca. 36 m² = 52 m²

GARASJE / UTHUS:

Åpen carport mellom boliger

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:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

13/08/2025

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Støpt plate med grunnmur i betong med isolert og pusset utside. Boligen ligger i lett skrånende terreng med naturlig avrenning. Byggegrunn kan ikke verifiseres uten geotekniske undersøkelser.

Merknader: -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Det var ikke mulig å konstatere/kontrollere fuktsikring grunnet konstruksjonsmessige årsaker. (Ingen synlig grunnmursplast. Byggbeskrivelsen av vegger under terreng: Fiberduk, EPS isolasjon, armert betong, bindingsverk m isolasjon og 1 lag gips

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er 20-60 år

TG 2:

Tilstandsvurdering er basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

*Det er ikke funnet synlige tegn til skader/fukt i vurderte bygningsdeler.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Det er inntilbygget terrasse ved inngangspartiet mot NORDVEST, samt skiferbelagt terreasse mot SØRØST. Det er foretatt en skjønnsmessig vurdering at fall på terrenget er tilfredstillende. Det er synlig løsning for bortledning av takvann.

Merknader: -Det ble registrert fall på terreng vekk fra grunnmur, målt på tilfeldige steder.

*Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk bør/må planeres med fall utover.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger med bindingsverk i tre med liggende kledning. Normalt godt vedlikeholdt.

Merknader:

-Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

- Det er påvist lufting i nedkant av kledningen. Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning.

-Kledningsbord ligger nærmere terreng enn anbefalt på NORD/ØST side. Det er likevel ikke påvist nevneverdige skader grunnet dette.

-Man må påregne vask og vedlikehold av trekledninger.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmer i tre og isolerglass, hovedsaklig fra byggeår. Ytterdør med glassdetaljer fra byggeår.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

-Det er påvist noe utvendig avflassing/svelling i vinduer i 2.etg. mot SØRØST. Bør utbedres for å forhindre ytterligere skader på treramme/forkorte levetiden.

-Ytterdør med slitasje/skader i karm utover normal bruksslitasje. (kosmetisk betydning)

-Original terrassedør i stue brukes ikke og er ikke funksjonstestet da håndtak er fjernet.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

-Vurderes på bakgrunn av skader i overflatebehandling/tørkesprekker. (avvik ihht NS 3600:2018)

-Skader i trekarm/dørblad ytterdør (kosmetisk)

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak (delvis kompakttak) i trekonstruksjoner. Tekket med ru betongtakstein. Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan, samt via loftsluke. (ikke gangbart gulv på kaldtloft) Den synlige delen av takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Merknader: -Det er påvist luftespalte i raft og bak takrenner. Lufting antatt under takstein. Ikke mulig å kontrollere kontinuerlig lufting.

-Det ble ikke funnet synlige tegn til lekkasjer/fuktskjolder innvendig i boligen.

TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjons grunnlag. Det er ingen synlige tegn på skader eller svekkelser i den synlige delen av konstruksjonen.

*Ingen skorstein.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av asfaltplater. Ytterteking av betongstein. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

*Det mangler snøfangere på takflaten. Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Fra et faglig perspektiv så skal det svært mye til for at det forekommer takras fra en slik type teking/takvinkel.

Merknader: -Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å kontrollere takflaten pga sikkerhetshensyn. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak.)

Forventet tid for omlegging av tak med takstein er 30-60 år.

TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag. Det er dog ikke funnet noen avvik på synlige deler.

*En utvidet undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft over hanebjelke. Ikke gangbart gulv på kaldtloftet.

Merknader: TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjonsgrunnlag/tilgjengelighet.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

1.Terrasse i trekonstruksjon på bakkeplan mot NORD i tilknytning til inngangspartiet.

2.Skiferbelagt åpent uteareal mot SØR.

3.Takterrasse over carport i trekonstruksjon NORD/SØR.

Merknader: -Terrasser i tre med normal bruksslitasje. Terrasse på bakkeplan har stedvis nedbøyning i understøttelser/bjelker. Fungere likevel greit med dagens bruk. Man må gjøre et tiltak for å rette opp disse bjelkene.

-Tettesjikt under takterrassen er ikke mulig å vurdere uten å demontere terrassebord. Det er ingen synlige tegn til svekkelser sett fra undersiden i carporten.

-Rekkverk på takterrasse er målt til 95 cm. Dette er avvik ihht dagens krav på 100 cm. (Ingen krav til å rette dette).

-Riss/sprekk i fuger til skiferfliser.

(Løse skiferfliser skal utbedres før salg/overtakelse)

TG 2:

-Vurderes på bakgrunn av mindre avvik på rekkverkshøyde/manglende rekkverk på takterrassen.

-Nedbøyning i bjelker på NORD side.

-Løse skiferfliser samt riss/sprekk i enkelte fuger.

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger, malte slette plater i himling. Vask montert på søyle med ett-greps armatur. Speilskap på vegg.

Gulvstående innredning. Gulvmontert WC. Lukket dusjkabinett.

Ventilasjon via ventilasjonsanlegg.

Merknader:

Baderom med normal bruksslitasje. Det er påvist noe avflassing i overflate til listverk ved dør. Dette bør utbedres for å hindre ytterligere skade/forkorte levetiden. Skruerhull i veggfliser etter eldre innredning. Hull bør tettes med egnet masse for å hindre unødig damptrykk mot tilstøtende konstruksjoner.

TG 2:

Settes grunnet skruerhull i veggfliser.

TG 1

7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagt gulv med varmekabler. Bruksslitasje ihht alder.

Merknader:

-Det er målt høydeforskjell med laser på 35 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Lekkasjesikkerhet er ansett som tilfredsstillende ihht datidens krav ved oppføringstidspunktet. (TEK 97/07: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket.) Det er montert lekkasjevarsler med automatisk stoppventil til vanntilførsel. (Ikke funksjonstestet)

TG 2

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggear
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.
 Sluk i plast

Merknader: -Det er ukjent løsning av membran/fuktsikring av våtrommet. Det er delvis synlig mansjett under klemring.
 -Ingen hullboring grunnet konstruksjonsmessige årsaker. (Fast innredning i tilstøtende rom) Det ble foretatt søk etter fukt. Ingen tegn til forhøyede verdier på befaringsdagen. Dette er likevel en noe usikker målemetode hvor det kan forekomme avvik.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Alder og slitasje. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Badet kan ha flere år igjen med god funksjon ved tilpasset bruk. Det anbefales å fortsette bruken av lukket kabinett.

7.2 Vaskerom

TG 1

7.2.1 Overflate vegger og himling

Malte plater på vegg og himling. Overflater er ikke ansett som vannbestandige, men fungerer likevel godt med dagens bruk. Normal byggemetode av vaskerom. (Vaskerom er likevel ansett som et våtrom) ventilering via ventilasjonsanlegg.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

TG 1

7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagte fliser med sokkelflis på vegg. Bruksslitasje ihht alder.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 37 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Lekkasjesikkerhet er ansett som tilfredsstillende ihht datidens krav ved oppføringstidspunktet. (TEK 97/07: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket.)

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: -Det er fuktmålt med pigger i tresvill bak vasken uten tegn til forhøyede verdier. Det er delvis synlig membran under klemring i sluket. Gulv og vegger på et vaskerom har svært begrenset fuktpåkjenning ved normal bruk.

Forventet levetid for membran er 20 år

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. TG kun satt utfra alder. Det ble ikke funnet avvik som tilsier at membranen ikke er tett.

7.3 Bad 1.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger, malt slett himling. Enkel veggmontert vask. Speil på vegg. Vegghengt WC. Åpen dusjnisje. (dusj er nesten aldri brukt i følge eier)

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.
Det ble påvist riss i flisfuge mellom 2 fliser i dusjonen.

TG 2:

-Det er påvist mindre riss i flisfuger. (avvik ihht NS 3600:2018) Årsak til riss kan ha svært forskjellige årsaker som blant annet temperatursvingninger, dårlig eller feil fugemasse, bevegelse i underlaget, for tidlig belastning. Flisfuger kan fornyes, men bør kun gjøres av fagperson da det kan være underliggende membran under fliser.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt høydeforskjell med laser på 20 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder. Fall er ok ihht TEK 97/07. TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Det også montert lekkasjevarsler på gulv som vil stoppe evt vanntilførsel ved lekkasje.

Forøvrig normal bruksslitasje

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

-Hullboring er ikke foretatt av både konstruksjonsmessige årsaker samt at det ville vært svært sjenerende med hulltaking midt i trappeløpet. Det er ingen tegn som tilsier at det er lekkasje/svikt i tettesjiktet. Ingen fuktutslag på fuktmåler eller ved visuell kontroll fra tilstøtende rom. Eier opplyser om at dusjen har blitt benyttet i svært lite grad.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. TG kun satt utifra alder. Det ble ikke funnet avvik som tilsier at membranen ikke er tett.

7.4 Bad 2.etg

TG 1 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger, malte slette plater i himling med downligts. Innredning med helstøpt vask, speil og veggskap. Vegghegt WC. Dusjnise med fast glassvegg. Ventilert via ventilasjonsanlegg.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Merknader: -Svertesopp i elastisk fugemasse mellom vegg/gulv. (Ganske normalt i eldre fuger, men ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

-Det er målt høydeforskjell med laser på 30 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er målt fall mot sluk på tilfeldig valgte steder.

TG 2:

Svertesopp i fugemasser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Ved utbedring/utskiftning av disse bør det benyttes fagperson, da det er stor risiko for å skade bakenforliggende membran

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: -Det er ikke mulig å påvise membran i denne type sluk. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert, da våtrommet er i daglig bruk uten tegn til lekkasjer.

-Hullboring er foretatt i vegg mot våtsone i tilstøtende rom. Ingen tegn til fukt eller andre skader.

TG 2:

Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskeren Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320. TG kun satt utifra alder. Det ble ikke funnet avvik som tilsier at membranen ikke er tett.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med åpen løsning mot stue/spisestue. Slette fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og platetopp. Integrert kjøleskuff og fryseskuff, micro, stekeovn og oppvaskmaskin. Lekkasjevarsler i benkeskap.

Merknader: Enkelte fronter har slitasje utover normal bruksslitasje. Det er antydning til noe svelling i utforing til vindu bak vasken. Sprutbeskyttelse og evt våtromsmaling bør benyttes.

TG 2:

Slitasje på enkelte fronter utover normal bruksslitasje. (kosmetisk betydning)

9. Rom under terreng

9.1 Innredet kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Innredet underetasje. Malte og slette overflater. Ventilering via ventilasjonsanlegg.

Merknader: -Vegger mot terreng er isolert og utlektet. Malt betongvegg i bod.

Forøvrig normal bruksslitasje på overflater.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Malte betonggulv i boder. Parkett i øvrige rom. (Fliser på vaskerom og bad.)

Merknader: Parkettgulv har stedvis hakk/sår som er ansett som mer enn normal bruksslitasje.

TG 2:

Stedvis slitasje/skader utover normal bruksslitasje på parkettgulv.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg. Hullboring mot utlektet vegg under terreng.

Merknader: -Det ble boret hull i utlektet vegg under trappen. Det ble ikke funnet forhøyede verdier av fukt på befaringsdagen.

*Borring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter. For full forvisning og tilstand så må vegger demonteres. Dette blir ikke gjort ved en tilstandsbefaring.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Vann-/avløpsrør og sluk i plast

- Merknader:** -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.
-Stoppekran på vaskerom i kjeller Testet OK!
-Stakeluke ikke påvist internt i boligen. Dette er avvik ihht TEK og Ref- Rørhåndboka pkt. 312.41
-Ellers ingen tegn til lekkasjer på befaringsdagen.
-Sensorer for lekkasjesikring bør ha jevnlig tilsyn/sjekk for sikker funksjon.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

VV-bereder fra Oso Hotwater, Super S 300, 287 liter plassert på vaskerommet.

Merknader: Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

TG 2:

Mer enn halvparten av forventet levetid har passert (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)

(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat montert på kaldtloft. Ventilasjon er utvidet ned til kjellerrom mot SØR i 2020.

Merknader:

Det anbefales å bytte filter til ventilasjonsanlegg 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsendning av filter.

Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre inn klima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 31.08.2015

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang i kjeller.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Mindre avvik etter el-tilsyn i 2015 er lukket.

-Samsvarserklæringer fra Asker Elektrikse As datert august 2016 : Utbedring av mindre avvik etter tilsyn, i tillegg kontroll av kurs for varmekabel inne og ute, opplegg ekstra stikk på kjøkken, kontroll /rep av kurs for LED lys i mur.

**Det er stedvis benyttet downlights med halogen. Halogenpærer selges ikke lenger og man må derfor påregne å skifte ut downlights på sikt.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

-Tilsendte byggesakstegninger avviker noe fra dagens plan (avviker også fra selgsprospektet), da det ikke er inntegnet bad i kjeller eller utvidet trimrom/bod. (Trimrom/bod brukes i dag som soverom og kontor) Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til oppholdsrom da det er for liten glassflate/ dagslysforhold. Det er også endret plan ved entrè/bad i 1.etg. Fasadeendring i 1.etg da det er inntegnet vindu hvor det i dag er en terrassedør, samt vindu på fasade mot NORDØST. PS! Tegninger i salgsprospektet stemmer med dagens plan. Her er det noen fasadeendringer ihht vinduer/terrassedører.

-Radonmåling utført 2016. (ingen behov for tiltak, da årsmiddelverdie er under tiltaksgrensen.)

*Eier opplyser at varmekabler under skiferheller er defekt, det er stedvis løse skiferheller som skal utbedres før salg/overtakelse, lamper i mur mot Thuja hekk virker ikke.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsvurdering er basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. *Det er ikke funnet synlige tegn til skader/fukt i vurderte bygningsdeler.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Vurderes på bakgrunn av skader i overflatebehandling/tørkesprekker. (avvik ihht NS 3600:2018) -Skader i trekarm/dørblad ytterdør (kosmetisk)
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Vurderes på bakgrunn av mindre avvik på rekkverkshøyde/manglende rekkverk på takterrassen. -Nedbøyning i bjelker på NORD side. -Løse skiferfliser samt riss/sprekk i enkelte fuger.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling
	Settes grunnet skruehull i veggfliser.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	Alder og slitasje. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Badet kan ha flere år igjen med god funksjon ved tilpasset bruk. Det anbefales å fortsette bruken av lukket kabinett for sikker bruk. TG kun satt utifra alder. Det ble ikke funnet avvik som tilsier at membranen ikke er tett.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. TG kun satt utifra alder. Det ble ikke funnet avvik som tilsier at membranen ikke er tett.
7.3.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	-Det er påvist mindre riss i flisfuger.(avvik ihht NS 3600:2018) Årsak til riss kan ha svært forskjellige årsaker som blant annet temperatursvingninger, dårlig eller feil fugemasse, bevegelse i underlaget, for tidlig belastning. Flisfuger kan fornyes, men bør kun gjøres av fagperson da det kan være underliggende membran under fliser.
7.3.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. TG kun satt utifra alder. Det ble ikke funnet avvik som tilsier at membranen ikke er tett.
7.4.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	Svertesopp i fugemasser er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Ved utbedring/utskiftning av disse bør det benyttes fagperson, da det er stor risiko for å skade bakenforliggende membran
7.4.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er ikke konstatert eller dokumentert og tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320. TG kun satt utifra alder. Det ble ikke funnet avvik som tilsier at membranen ikke er tett.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Slitasje på enkelte fronter utover normal bruksslitasje. (kosmetisk betydning)
9.1.2	Innredet kjeller Gulvets overflate
	Stedvis slitasje/skader utover normal bruksslitasje på parkettgulv.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG 2: Mer enn halvparten av forventet levetid har passert (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)