

Andelsleilighet i tomannsbolig  
Rødsåsen 83  
3928 Porsgrunn



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

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

**Utført av:**

Takstmann

**Kenneth Sørø Olsen**

Dato: 27/03/2026

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**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 gjestående 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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:50, Bnr: 136
<b>Hjemmelshaver:</b>	Hermod Sven Norvald Vesteng
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	3518
<b>Tomt:</b>	14 386 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Ikke fremlagt.
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke fremlagt.
<b>Forsikringsforhold:</b>	-
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant.
<b>Byggear:</b>	1985

**BEFARINGEN:****Befaringsdato:** 13.03.2026**Forutsetninger:**

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

**Oppdragsgiver:**

Hjemmelshavere.

**Tilstede under befaringen:**

Nina Vesteng

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS3 og Tramex ME5

**OM TOMTEN:**

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og blomsterbed. Asfaltert adkomst til bygget.

**OM BYGGEMETODEN:**

Leiligheten står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende dobbelfalset trekledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbelkrum betongtakstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue 1. Etasje.

Vedovn i stue 1. Etasje.

Varmekabler på bad, vaskerom, gang og begge soverom.

Panelovn på wc-rom og ett soverom.

**ROMHØYDE:**

Underetasje: 2,33m i gang, 2,35m på to soverom og entré, 2,36m i øvrige rom.

1. etasje: 2,36m i alle rom.

**PARKERING:**

Det kan benyttes parkeringsplass på fremsiden av leiligheten. Det er ikke montert elbil lader.

**FELLESAREAL:**

Leiligheten kan benytte felles grøntområder rundt leiligheten og borettslagets eiendom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle oppgraderinger, herunder om disse er fagmessig utført og i samsvar med forskrifter.

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

Underetasje: Flis i gang og entré, gulvbelegg i øvrige rom.

1. etasje: Parkett i alle rom.

**VEGGER:**

Underetasje: Panelplater på bad, tapet i øvrige rom.

1. etasje: Trepanel i stue, tapeter i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

Underetasje: Tak-ess i alle rom.

1. etasje: Tak-ess i alle rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstillende gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det ble registrert sprekker i støttemur under terrasse, noe som indikerer påvirkning fra høyt jordtrykk bak konstruksjonen. Slike skader kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for videre deformasjoner eller i verste fall utglidning. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere svekkelse av konstruksjonen og skade på tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å foreta nærmere vurdering av fagkyndig, samt vurdere tiltak som avlastning av masser, forbedret drenering og eventuell forsterkning eller oppføring av ny støttemur.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det foreligger ingen konkret informasjon om alder på de utførte tiltakene, da hjemmelshaver ikke selv har bebodd leiligheten. Opplysningene er basert på arbeider utført i tidligere eiers tid.

Det er opplyst om følgende tiltak:

- Montering av kjøkkeninnredning
- Oppgradering av bad
- Utskifting av undertak og yttertak i regi av borettslaget
- Utskifting av ytterdør og terrassedør i regi av borettslaget

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	58 m <sup>2</sup>			
1. Etasje	62 m <sup>2</sup>			44 m <sup>2</sup>
Utvendig bod		7 m <sup>2</sup>		
SUM BYGNING	120 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>		44 m <sup>2</sup>
SUM BRA	127 m <sup>2</sup>			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

Underetasje: Entré, to soverom, gang, bad, wc-rom, vaskerom og to boder.  
1. etasje: Stue/spisestue og kjøkken.

---

**BRA-e:**

Utvendig bod.

---

**MERKNADER OM AREAL:**

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

---

**GARASJE / UTHUS:**

-

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

## **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:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

27/03/2026

Kenneth Sørø Olsen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamenteringen er ikke undersøkt da den ligger under bakken. Det ble likevel ikke observert tegn til setninger, som sprekker, løse fliser eller andre forhold som tyder på bevegelser i bygget. Bygningen fremstår derfor som stabil, uten synlige tegn til pågående eller vesentlige setningsproblemer på befaringdagen.

Drenering fra byggeår, 1985.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert fra innsiden av grunnmuren ved bruk av fuktindikator, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Måleresultatet indikerer at dreneringssystemet fungerer tilfredsstillende på kontrolltidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som dreneringens alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

TG 2 vurderes grunnet alder på drenering.

#### Merknader:

Forventet levetid på drenering er 30 år.

Bygningsdeler som passerer forventet levetid kan fungere etter hensikt, men det bør overvåkes og evt. påregnes utbedringer i nærmere fremtid.

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

#### Merknader:

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

## 2. Yttervegger

### TG 2 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 skader, sprekker og råteskade på kledningen.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

Kledningen ble visuelt kontrollert på tilgjengelige og utsatte områder og fremstår uten registrerte skader av vesentlig betydning ved befaringen. Det ble ikke registrert tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen, og kledningen er montert nær terreng.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledning og montering nær terreng.

#### **Merknader:**

### **3. Vinduer og ytterdører**

#### **TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1986.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. 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.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, ukjent produksjonsår.

Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2014.

Innvendige slette lettdører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG 2 vurderes grunnet vinduenes alder.

#### **Merknader:**

Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

### **4. Tak**

#### **TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

**Merknader:****TG 1** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent.

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det anses ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ta seg opp på taket grunnet takhøyde, takvinkel, værforhold eller risiko for skade på taktekkingen. Vurderingen er derfor basert på observasjoner fra bakkenivå, og enkelte forhold på takflaten kan dermed være vanskelig å registrere.

Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

**Merknader:****5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke på kjøkken i 1. etasje.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Synlige konstruksjoner fremstod som tørre uten registrerte skader ved befaringen. Det ble registrert manglende eller utilstrekkelig ventilering av loftsrommet.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig ventilering av loft.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørvendt terrasse på 44 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord og levegger av tre. Det registreres tilfredsstillende høyde på levegg med og barnesikring mellom terrassebord og leveggen. Trapp ned til hage mangler rekkverk. Det ble videre registrert slitasje og avskalling av beis på terrassebordene.

TG 3 vurderes grunnet manglende rekkverk på trapp og slitasje på overflatebehandling.

#### Merknader:



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

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

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Panelplater på vegg og tak-ess i tak/himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.
- Høyskap.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket manglende beskyttelse i underkant av panelplatene.

TG 2 vurderes grunnet manglende beskyttelse i underkant av panelplater.

#### Merknader:

#### TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 15mm fall over en lengde på 1,35m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand.

#### Merknader:

##### **TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran, alder er ukjent.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig belegg under klemring.

Belegget mangler sveis i innvendige hjørner. Det ble videre registrert manglende beskyttelse rundt rørgjennomføringer under servant samt sprekker i belegget rundt sluk. Forholdene indikerer svikt i tettesjiktet.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

Det ble gjennomført hulltaking og fuktmåling i vegg tilstøtende våtsone. Målingen viste 10.3 vekt% fukt, hvilket anses å være innenfor normalt nivå for trekonstruksjoner. Det ble ikke avdekket indikasjoner på fuktskader eller unormale fuktverdier på måletidspunktet. Måleresultatet representerer et øyeblikksbilde, og regelmessig kontroll anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.

TG 3 vurderes grunnet brudd på tettesjiktet.

#### Merknader:

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.



## 7.2 Vaskerom

### **TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Tapet på vegger og tak-ess i tak/himling.

Utslagskum i plast med 2-greps blandebatteri og avløp i plast. Videre er det installert varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Overflatene fremstår med forventet slitasje, herunder spikerhull, malingsøl og merker etter tidligere oppheng.

TG 2 vurderes grunnet overflateslitasje.

#### **Merknader:**

##### **TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 33mm fall over en lengde på 1,8m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflaten fremstår med bruksslitasje, og det ble registrert malingsøl på gulvet.

TG 2 vurderes grunnet overflateslitasje.

#### **Merknader:**

##### **TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1986

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.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulv med vinylbelegg som fungerer som membran fra byggeår.

Sluk og klemring i plast med synlig belegg ført inn under klemring.

Det ble registrert brudd på tettesjiktet rundt rørgjennomføringer fra gulv. Forholdet indikerer svikt i membranløsningen lokalt ved gjennomføringene.

Det ble gjennomført hulltaking og fuktmåling i vegg tilstøtende våtsone. Målingen viste 10.3 vekt% fukt, hvilket anses å være innenfor normalt nivå for trekonstruksjoner. Det ble ikke avdekket indikasjoner på fuktskader eller unormale fuktverdier på måletidspunktet. Måleresultatet representerer et øyeblikksbilde, og regelmessig kontroll anbefales for å avdekke eventuelle endringer over tid.

TG 3 vurderes grunnet brudd i tettesjikt ved rørgjennomføringer.

#### **Merknader:**

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.



## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fukt skjolder 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.

Innredning med rammefronter, benkeplate av laminat og kjøkkenplate på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Koketopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn og mikro, samt oppvaskmaskin og kjøleskap med

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator. Det mangler komfyrvakt og lekkasjesikring, og det ble registrert skade i form av knekt kokeplate.

TG 2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt og lekkasjesikring samt skade på koketopp.

#### Merknader:

## 9. Rom under terreng

### 10. VVS

#### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1986  
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i vaskerom og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og var ikke tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen. Tilstanden er derfor ikke vurdert, og det er usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon. Ytterligere undersøkelser bør påregnes ved behov.

TG 2 vurderes grunnet materialvalg og alder på vann- og avløpsinstallasjoner.

#### Merknader:

##### **TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015  
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
Berederens plassering er tilfredsstillende.  
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Merknader:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

##### **Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

##### **TG 1** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2023. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

**Merknader:**

Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

**TG 3** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken samt mekanisk ventilasjonsanlegg for bad, vaskerom og wc-rom med føringer via loft. Det ble ved befaring registrert skader på ventilasjonsrørene tilknyttet anlegget. Forholdet medfører svikt i ventilasjonsløsningen og kan påvirke luftutskiftingen i boligen.

Tilluft til boligen via ventiler i veggene.

TG 3 vurderes grunnet skadede ventilasjonsrør som medfører svikt i ventilasjonsanlegget.

**Merknader:****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 ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 1986

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang med 13 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Sikringsskapet vurderes å være av nyere alder (etter 1999), men det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for det elektriske anlegget.

---

## **Merknader:**

Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

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 bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**TILLEGGSOPPLYSNINGER:**

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Det ble fremlagt byggetegninger datert 05.01.1985 fra kommunen. Av tegningene fremgår det at veggen mellom soverom og kjøkken er fjernet for å utvide kjøkkenarealet. Den aktuelle endringen vurderes som ikke søknadspliktig overfor kommunen. Videre er det fremlagt ferdigattest for leiligheten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Leiligheten ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se [https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/). På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

**Byggegrunn:**

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se [www.ngu.no](http://www.ngu.no) eller [www.nve.no](http://www.nve.no) for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Årsak: Dreneringssystemet er fra byggeår og har høy alder.</p> <p>Risiko: Økende alder kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for overvåkning, vedlikehold eller senere utbedring av dreneringssystemet.</p> <p>Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å følge med på fuktforholdene og utføre jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjonen.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Årsak: Forholdet skyldes at terrenget rundt boligen ikke er etablert med tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.</p> <p>Risiko: Manglende terrengfall kan føre til at overflatevann blir liggende inntil konstruksjonen og øker fuktbelastningen mot grunnmuren.</p> <p>Konsekvens: Økt fuktbelastning kan over tid påvirke grunnmur og tilstøtende konstruksjoner og medføre behov for utbedringer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere terrengfall bort fra boligen slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjonen.</p>
2.1	Yttervegger
	<p>Årsak: Manglende eller utilstrekkelig lufting i underkant av kledningen samt for liten avstand mellom kledning og terreng.</p> <p>Risiko: Forholdet kan føre til redusert uttørking og økt fuktbelastning med risiko for råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av kledning og eventuelt underliggende konstruksjon ved utvikling av skader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen og sikre nødvendig avstand til terreng.</p>
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Årsak: Vinduer fra 1986 har passert forventet levetid.</p> <p>Risiko: Økt alder kan medføre redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for slitasje og svikt over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre økt varmetap og behov for utskifting av vinduer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å påregne utskifting av vinduer ved videre vedlikehold eller oppgradering.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Årsak: Manglende eller utilstrekkelig ventilering av loftsrommet.</p> <p>Risiko: Forholdet kan føre til oppbygging av fukt og økt risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av loftskonstruksjonen ved utvikling av fuktskader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere eller forbedre ventilering av loftsrommet for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.</p>
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Løsningen er utført uten fuktbeskyttende avslutning i underkant av panelplatene.</p> <p>Risiko: Forholdet kan føre til økt fuktpåvirkning og risiko for skader i nedre del av veggkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggoverflater og underliggende konstruksjon ved utvikling av fuktskader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere egnet beskyttelse i underkant av panelplatene.</p>
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Overflatene er påvirket av bruk over tid uten oppgradering eller vedlikehold.</p> <p>Risiko: Videre bruk kan medføre økt slitasje på overflatene.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for oppgradering av overflater.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre eller fornye overflatene ved behov.</p>
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv

	<p>Årsak: Overflaten er påvirket av bruk og manglende oppgradering eller vedlikehold over tid.</p> <p>Risiko: Videre bruk kan medføre økt slitasje på overflaten.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for oppgradering av gulvoverflaten.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre eller fornye gulvoverflaten ved behov.</p>
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>Årsak: Kjøkkenløsningen er utført uten komfyrvakt og lekkasjesikring, samt at koketopp har fått mekanisk skade.</p> <p>Risiko: Manglende sikkerhetsutstyr øker risiko for brann- og vannskader, og skade på koketopp kan medføre redusert funksjon eller videre svikt.</p> <p>Konsekvens: Forholdene kan medføre økt skadeomfang ved hendelser og behov for utskifting av koketopp.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere komfyrvakt og lekkasjesikring samt utbedre eller skifte koketopp.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Årsak: Vann- og avløpsinstallasjoner har materialer og alder som tilsier økt slitasje over tid.</p> <p>Risiko: Økende alder kan medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer eller svikt.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av installasjonene.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på tilstanden og påregne oppgradering ved behov.</p>

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	<p>Årsak: Manglende rekkverk på trapp samt naturlig slitasje på overflatebehandling av terrassebord.</p> <p>Risiko: Manglende rekkverk øker risiko for fall, og slitt overflatebehandling kan føre til økt fuktpåvirkning og nedbrytning av treverk over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdene kan medføre personskaade ved bruk av trapp og behov for vedlikehold eller utskifting av terrassebord ved videre nedbrytning.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere rekkverk på trapp og vedlikeholde overflatebehandlingen av terrassebordene.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Utførelse uten tilstrekkelig tetting i hjørner, rundt rørgjennomføringer og ved sluk.</p> <p>Risiko: Forholdet kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og økt risiko for fukt- og råteskader.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre skader i underliggende konstruksjon og behov for omfattende utbedring.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre membran og tettesjikt for å sikre tilfredsstillende tetthet.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Utførelse uten tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer.</p> <p>Risiko: Forholdet kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen og økt risiko for fukt- og råteskader.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre skader i underliggende konstruksjon og behov for omfattende utbedring.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut vinylbelegget og legge nytt.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.5	Ventilasjon
	<p>Årsak: Ventilasjonsrør er skadet som følge av slitasje eller mekanisk påvirkning.</p> <p>Risiko: Forholdet kan føre til vesentlig redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i tilknyttede rom.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre fuktskader og behov for omfattende utbedring av ventilasjonsanlegget.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre eller skifte skadede ventilasjonsrør for å gjenopprette funksjonen.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.