

ENEBOLIG NYGATA 17

Nygata 17, 7300 ORKANGER



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
5	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
9	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
3	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

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.



EIERSKIFTERAPPORT™

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 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 65
Hjemmelshaver:	Sepideh Raistaj og Jetmir Raistaj
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	285 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Orkanger Nordre Del
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1920

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

01.12.2025

Forutsetninger:

Boligen er inspisert ved en visuell befaringsdag i dagslys, og rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen. Eventuelle endringer som har oppstått etter denne datoen, er ikke vurdert. Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på, slik at skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner ikke er vurdert. Det er lagt til grunn at boligen er benyttet i samsvar med opprinnelig formål, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier.

Oppdragsgiver:

Sepideh Raistaj og Jetmir Raistaj

Tilstede under befaringen:

Sepideh Raistaj

Fuktmåler benyttet:

Protimeter mns 3

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Hoved konstruksjon i betong /mur i kjeller, Yttervegger er det trekonstruksjon med stående/liggende panel. Plassbygget takkonstruksjon med takplater av stål på tak. Vinduer er 2-lags isolerglass

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen er en eldre enebolig fra ca. 1920, som over tid er delvis oppgradert og vedlikeholdt, men som fortsatt har flere bygningsdeler med aldersrelaterte svakheter. Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad TG 2, særlig knyttet til grunnforhold, terrengfall, yttervegger, takkonstruksjon, loft, kjeller, VVS-installasjoner og ventilasjon, hvor alder, manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for redusert funksjon og behov for tiltak over tid.

Videre er det registrert TG 3 på bad, hvor overflater, tettesjikt og gulvløsning har nådd eller passert forventet levetid og vurderes å ha høy risiko for fuktskader ved videre bruk. Dette innebærer behov for rehabilitering for å oppnå forskriftsmessig fuktsikring etter dagens standard.

Samlet sett fremstår boligen som funksjonell i dagens bruk, men kjøper må påregne vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer, særlig innen våtrom, fuktsikring mot grunn, ventilasjon og enkelte tekniske installasjoner. Rapporten er basert på visuell befaringsdag uten destruktive inngrep, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Dokumentasjon ble ikke fremlagt på befaringsdagen, og dokumentkontroll ble derfor ikke utført. Mangelfull eller fraværende dokumentasjon gir begrenset grunnlag for å vurdere utførelse, oppgraderinger og vedlikeholdshistorikk. Fullstendig dokumentasjon er et sentralt hjelpemiddel for å ivareta bygningens tekniske tilstand.

Risiko: Usikkerhet om det er utført arbeider som krever søknad/melding uten at dette kan dokumenteres. Mulig manglende oversikt over vedlikehold, oppgraderinger og eventuelle garantier. Vanskeligere å verifisere om dagens bruk av rom er i samsvar med gjeldende tillatelser.

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

1. Etasje

VF : Flis på gulv. MDF plater på vegger og malt panel i himling

Gang m/trapp: Flis på gulv. Malte plater på vegger og malt panel i himling

Stue: Laminat på gulv. MDF plater på vegger og malt panel i himling

Kjøkken: Laminat på gulv. Våtromsplater på vegger og malt panel i himling

Gang: Laminat på gulv. Malte plater på vegger og malte plater i himling

Bad: Belegg på gulv. Våtromsplater på vegger og malte plater i himling

Loftetasje

Gang/trapp: Teppe på gulv. Malt panel / plate på vegger og Malt plate i himling

Soverom 1: Laminat på gulv. MDF plate/malt plate på vegger og Malt panel i himling

Soverom 2: Laminat på gulv. MDF plater på vegger og Malt panel i himling

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Kjeller

Alle rom er uinnredet. Ikke målbart areal grunnet lav takhøyde

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

- Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligeier opplyser om hva som er utført etter at boligeier kjøpte huset
2etg

Soverom på 12kvm: 2017-2023

Gulv: Gammelt tre gulv revet opp. Bjelkelag forsterket med nye bjelker lasket på de gamle. Rettet i vater og lagt i cc 60. Gulvspon er lagt på med ny laminat.

Vegger: Gammelt panel revet. etterisolert lektet ut 5cm ca. 17 cm isolasjon. MDF og gips på vegg. Murvegg pusset med ny mørtel og malt med silikatmaling.

Himling: Gammelt takpanel revet rettet opp, etterisoler og ny takpanel.

Vinduer: Begge vinduer skiftet i 2023-24.

Soverom på 16,5kvm: 2023-24

Gulv: Gammelt tre gulv revet opp. Bjelkelag forsterket med nye bjelker lasket på de gamle. Rettet i vater og lagt i cc 60. Gulvspon er lagt på med ny laminat.etterisolert

Vegger: Skillevegg revet. Resterende vegger etterisolert lektet ut 5cm ca. 17 cm isolasjon. MDF på vegg. Murvegg pusset med ny mørtel og malt med silikatmaling.

Himling: Malt. ellers uforandret fra kjøps år.

Gang/trapp: 2020

Gulv: Originalt tregulv under. skrudd på 12mm spon og lagt teppeflis.

Vegger: Gammelt panel revet. etterisolert lektet ut 5cm ca. 17 cm isolasjon. Trepanel og gips.

Himling: Etterisolert rettet opp og gammel trapp til loftet revet og Thermo loftstrapp montert. Gips i tak.

Boligeier opplyser om utført arbeid etter boligeier kjøpte huset.

Loft uforandret siden innflytting.

1etg.

VF: Ny MDF. avrettet gulv med varmekabler og laft flis. dør og vindu byttet i 2020.

Gang:

Gulv: Avrettet med varmekabler og ny flis. Montert en luke til kjellertrapp. 2020

Vegger: MDF. Ny vegg med dør rundt trapp ned til kjeller: 2024

Himling: Etterisolert og rettet opp ny takpanel. 2024-25

Kjøkken: 2024-25

Gammelt tre gulv revet opp. Bjelkelag forsterket med nye bjelker lasket på de gamle. Rettet i vater og lagt i cc 60. Etterisolert

Gulvspon er lagt på varmemefolie og ny laminat

Vegger: Gammel veggplater og panel revet. etterisolert lektet ut 5cm ca. 17 cm isolasjon. sponplater på vegg. Flis over kjøkkenbenk. nytt vindu.

Himling: Etterisolert og rettet opp ny takpanel.

Stue: 2021-22

Gulv: Gammelt tre gulv revet opp. Bjelkelag forsterket med nye bjelker lasket på de gamle. Rettet i vater og lagt i cc 60. Gulvspon er lagt og ny laminat.

Vegger: Gammel veggplater og panel revet. etterisolert lektet ut 5cm ca. 17 cm isolasjon. mdf på vegg. vinduer er nye.

Himling: Etterisolert og rettet opp ny takpanel.

Bad:

Dusjkabinett og skap montert.

Kjeller: stortsett uforandre fra vi kjøpte.

Rørleggerarbeid ble utført i 2024-25. da ble det lagt nye rør til kjøkken og montert vannvakt samt overtryksventil med tank.

Elektriske arbeidet ble også da utført med et nytt sikringskap i kjelleren som forsyner kjøkkenet.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne 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 tilfredsstiller 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
1. Etasje	54			
Loftetasje	38			
SUM BYGNING	92			
SUM BRA	92			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Ferittstående Uthus		17		
SUM BYGNING		17		
SUM BRA	17			

BRA-i:

1.Etasje:

Vf, Gang m/trapp, Stue, Kjøkken, Gang og bad

Loftetasje:

Gang/m trapp, 2 Soverom

BRA-e:

Frittstående uthus

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:**TRAPPEROM**

- Trapperom er medregnet i arealet

MÅLING

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram

AREAL

- Tomteareal er hentet fra PropCloud
-

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje ikke vurdert i denne rapport

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

14/01/2026



Sveinung Gjønnes

EIERSKIFTERAPPORT™

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 avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

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

Grunnmuren er fra ca. 1920 og er oppført uten moderne løsninger for drenering og fuktsikring. Slike konstruksjoner er normalt utført etter datidens byggeskikk og har økt risiko for kapillært fuktopptak og aldersrelaterte svakheter.

Merknader: Bygningens alder og konstruksjonsmåte tilsier redusert funksjon sammenlignet med dagens krav. Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er vanlig for denne typen og alderen på konstruksjonen, og forholdene kan over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengtet rundt bygningen er tilnærmet flatt, og det er ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmur. Dette gir begrenset avrenning av overflatevann ved nedbør og snøsmelting.

Merknader: Manglende fall fra terreng bort fra grunnmur er ikke i samsvar med anbefalt byggeskikk og medfører økt belastning på konstruksjonen og tilhørende fuktsikring. Det anbefales å vurdere terrengjustering eller andre løsninger som bidrar til bedre avrenning av overflatevann bort fra grunnmur.

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 ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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.

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon med isolasjon og utvendig kledning av stående trepanel. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at ytterkledningen er fra 1970-tallet. Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og oppbygning samt isolasjon er ikke kontrollert uten inngrep. Synlige deler av ytterveggene ble inspisert ved befarig.

Merknader: Ytterkledningen vurderes å ha passert over halvparten av forventet normal brukstid. Normal alders- og bruksslitasje er påregnelig. Lufting bak kledning og detaljer i konstruksjonen kan ikke verifiseres uten åpning, og skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes som følge av konstruksjonens lukkede oppbygning.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

EIERSKIFTERAPPORT™

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.

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra perioden ca. 2020–2024. Disse fremstod uten vesentlige avvik på befaringstidspunktet. I tilbygget er det verandadør fra ca. 1980, som har oppnådd forventet levetid etter normal byggt teknisk standard. Det er opplyst at verandadøren vil bli skiftet før salg.

Merknader: Vinduer og verandadør fra ca. 1980 vurderes å ha redusert funksjon sammenlignet med dagens standard. Slike bygningsdeler har normalt svekket isolasjonsevne, slitasje i karm og ramme samt økt risiko for punktering eller funksjonssvikt. For nyere vinduer er det ikke registrert forhold som gir grunnlag for merknader. Forholdet innebærer ikke vesentlig økt risiko på befaringstidspunktet. For eldre bygningsdeler må det påregnes normalt vedlikehold og mulig behov for utskifting som følge av alder og slitasje.

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 ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak, oppført etter eldre konstruksjonsprinsipper fra byggeåret. Skorstein over tak er beslagsskledd. Pipens høyde over tak/møne er visuelt vurdert fra bakkeplan og fremstår som tilfredsstillende i henhold til normal byggeskikk. Det var ikke tilgang til å vurdere tetthet rundt gjennomføringen ved pipe. Synlige deler av takkonstruksjonen ble inspisert, og det ble ikke registrert vesentlige avvik, skader eller deformasjoner på befaringstidspunktet.

Merknader: Konstruksjonens alder tilsier at den er utført etter datidens byggeskikk. Begrenset tilgjengelighet til enkelte detaljer, herunder tetting rundt pipe, innebærer at skjulte forhold ikke kan utelukkes. Det er ikke påvist forhold som indikerer vesentlig økt risiko for skade på befaringstidspunktet. Som følge av alder må normalt vedlikehold påregnes for å opprettholde funksjon og levetid over tid.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertaket er tekket med stålplater. Takflatene ble vurdert fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket nærmere. Undertak og lekter var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Renner og nedløp er av metall, med nedløp ført til bakkenivå. Det er ikke montert snøfangere på store deler av takflaten.

Merknader: Begrenset tilgjengelighet medfører at deler av takkonstruksjonen ikke kunne inspiseres. Manglende snøfangere innebærer at sikring mot snøras ikke er etablert i tilstrekkelig omfang. Bygningsdelen vurderes å ha passert over halvparten av forventet normal brukstid, og normal alders- og bruksslitasje må påregnes.



5. Loft

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Takkonstruksjonen fremstår som en lukket konstruksjon. Det er ikke kjent når loftsetasjen eventuelt ble innredet. Det er ikke utført destruktive inngrep, og oppbygning, materialvalg, luftespalter, dampsperre og isolasjonsløsninger har derfor ikke latt seg kontrollere. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater uten inngrep.

Merknader: Lukket konstruksjon og manglende dokumentasjon medfører begrenset innsyn i takkonstruksjonens oppbygning og tekniske løsninger. Eventuelle avvik eller svakheter i utførelse kan derfor ikke verifiseres ved befaring.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3

7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen er utført med Tak-ess plater. Baderomsplatene er fra ca. 2000. Det ble registrert glipper i skjøtene mellom platene på befaringstidspunktet. Overflatene fremstår ellers med normal aldersmessig slitasje.

Merknader: Baderomsplater fra perioden er nå av høy alder og har nådd eller passert forventet levetid. Observerte glipper i plateskjøter medfører redusert tetthet. Tak-ess plater i himling er ikke en fuktbestandig løsning for våtrom og vurderes ikke som egnet overflate i våtsone.

TG 3

7.1.2 Overflate gulv

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.

Gulvet er belagt med belegg fra ca. 2000. Det er målt fall mot sluk på ca. 2,5 cm. Badet er vurdert forutsatt brukt med dusjkabinett for å begrense vannbelastning på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Merknader: Belegg fra ca. 2000 har nådd høy alder og nærmer seg eller har passert forventet levetid. Eldre belegg har ofte svekket tetthet, særlig i overgangssoner og ved sluk. Fallforholdene vurderes ikke som optimale for et våtrom som benyttes til direkte dusjing på gulv. Bruk av dusjkabinett er lagt til grunn for vurderingen.

TG 3

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Veggene er kledd med baderomsplater, og gulvet er belagt med belegg som samlet fungerer som rommets membranløsning. Løsningen er fra ca. år 2000. Sluk er tilgjengelig og det er mulig å gjøre rent i sluk. Det er ikke utført destruktive inngrep, og tettesjikt, skjøter, sluktilkobling og overgang mellom vegg og gulv er derfor ikke kontrollert utover visuell inspeksjon.

Merknader: Membranløsningen med baderomsplater og gulvbelegg er av eldre dato og har nådd eller passert forventet normal levetid. For denne typen løsning er forventet levetid normalt rundt 20 år. Uten destruktive undersøkelser kan tetthet i skjøter, sluktilkobling og overganger ikke bekreftes. Aldersslitasje medfører økt risiko for svekket tetthet og redusert sikkerhet mot lekkasjer.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

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.

Kjøkkeninnredningen er fra 2024 og har slette fronter med integrerte hvitevarer. Det er mekanisk avtrekk over komfyr. Det ble ikke registrert knirk, skader eller fuktindikasjoner på gulv, og det ble ikke påvist fukt ved kjøleskap, oppvaskmaskin eller øvrige vanninstallasjoner på befaringstidspunktet.

Merknader: Kjøkkeninnredningen er ny. Mekanisk avtrekk over komfyr er etablert med komfyrvakt. Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er ikke påvist forhold som indikerer vesentlig økt risiko for skade på befaringstidspunktet. Som følge av manglende funksjonstesting av hvitevarer kan funksjon ikke bekreftes, men dette vurderes ikke å gi økt bygningsmessig risiko.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

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

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

På innvendige murflater i kjeller er det registrert saltutslag på vegger, særlig i hjørner. Saltutslag fremstår som hvite utfellinger i overflaten og er et resultat av fukttransport gjennom murverket. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjonen, og vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige flater.

Merknader: Saltutslag på murvegger og murte gulvflater er en indikasjon på fukt i konstruksjonen. Forholdet forekommer ofte i kjellere med eldre grunnmur uten moderne fuktsperre, og kan være relatert til kapillært fuktopptak fra grunnen og/eller begrenset eller svekket drenering og fuktsikring. At forholdet er mest fremtredende i hjørner er typisk for denne typen konstruksjon.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

EIERSKIFTERAPPORT™

Gulv mot grunnen er utført etter eldre byggeskikk, uten dokumenterte løsninger for isolasjon eller moderne fuktsikring mot grunnen. Slike konstruksjoner har begrenset motstand mot fukt fra grunnen, og mur- og betongkonstruksjoner kan trekke fukt opp fra underliggende masser.

Merknader: Eldre gulvkonstruksjoner uten fuktsperre og isolasjon har begrenset motstand mot fukttransport fra grunnen. Fukt kan transporteres kapillært opp i gulv og tilstøtende mur- og betongkonstruksjoner, særlig ved høyt fuktnivå i grunnen eller mangelfull drenering.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Fuktmåling og ventilasjon i kjeller

Merknader: Fuktmåling og ventilasjon i kjeller er ikke utført

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

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.

Vannrør til bad er i hovedsak utført med kobberrør, opplyst å være fra 1970-tallet. Røranlegget er delvis skjult i konstruksjoner. Det er etablert rør-i-rør-løsning i 2024 til kjøkken, med føring av lekkasjevann tilbake til rom med sluk. Avløpsrør er av plast, og tilgjengelige deler fremstår uten synlige lekkasjer ved befarings.

Merknader: Kobberrør og sanitæranlegg fra 1970-tallet har begrenset forventet restlevetid og er utsatt for aldersrelatert slitasje. Skjult rørføring uten full dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere materialtilstand, skjøter og koblingspunkter fullt ut uten inngrep.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er fra 2017 og er plassert i rom med sluk. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskader på befaringstidspunktet.

Merknader: Plassering i rom med sluk medfører at eventuell lekkasje kan ledes til sluk, og lekkasjesikring vurderes dermed som delvis ivarettatt. Det er ikke montert aqua-stop eller automatisk lekkasjesikring på tilførsel. Berederen har normal alder i forhold til forventet levetid.

Forholdet innebærer ikke vesentlig økt risiko for vannskade på befaringstidspunktet. Manglende automatisk lekkasjesikring kan medføre noe økt risiko ved eventuell lekkasje, men plassering i rom med sluk gir akseptabel sikkerhet mot vannskade. Normalt tilsyn og vedlikehold må påregnes.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er montert varmepumpe i boligen. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet, og det ble ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll.

Merknader: Varmepumpen fremstod å fungere som tiltenkt på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt teknisk funksjonstest utover normal bruk. Videre drift og energieffektivitet er avhengig av regelmessig service og vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger.

Det er ikke påvist forhold som indikerer vesentlig økt risiko for svikt eller skade på befaringstidspunktet. Manglende service eller vedlikehold over tid kan redusere anleggets funksjon og effektivitet, men dette vurderes som normalt driftsrelatert forhold.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vegger og/eller spalteventiler i vinduer, samt avtrekk basert på naturlig oppdrift. Det er ikke etablert mekanisk eller balansert ventilasjon. Ventilasjonsløsningen var i funksjon på befaringstidspunktet.

Merknader: Naturlig ventilasjon er en enkel løsning som i stor grad er avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster. Løsningen gir begrenset kontroll med luftmengder, filtrering og jevn luftutskifting sammenlignet med dagens anbefalte ventilasjonsløsninger.

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

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.

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Åpent el-anlegg

Merknader: Boligen har åpent elektrisk anlegg. Anlegget er vurdert ved visuell inspeksjon av tilgjengelige komponenter. Store deler av det elektriske anlegget er skjult bak vegger og himlinger og har derfor ikke vært tilgjengelig for kontroll.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anleggets utførelse, endringer eller godkjenning. Vurderingen er begrenset til det som er visuelt tilgjengelig, og det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde.

Det er ikke påvist forhold som gir grunnlag for å fastsette tilstandsgrad. Manglende dokumentasjon og begrenset kontroll innebærer at anleggets tekniske tilstand og samsvar med gjeldende regelverk ikke kan verifiseres. For nærmere gjennomgang og vurdering av anlegget anbefales kontroll utført av autorisert elektroinstallatør.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke 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 håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Forholdet medfører økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette bidra til fuktinntrenging, forhøyede fuktverdier i kjeller/underetasje og økt behov for vedlikehold eller utbedrende tiltak. Det anbefales å vurdere tiltak for forbedring av drenering og fuktsikring ved fremtidig oppgradering eller ved tegn til fuktproblematikk, for å redusere risiko for fuktskader.
1.3	Terrengforhold
	Forholdet medfører økt risiko for vannansamling mot grunnmur og økt fuktbelastning. Over tid kan dette bidra til fuktinntrenging og fuktrelaterte skader i kjeller eller underetasje. Det anbefales å vurdere terrengjustering, etablering av bedre fall eller andre egnede tiltak som sikrer tilfredsstillende avrenning av overflatevann bort fra grunnmur, for å redusere risiko for fuktskader.
2.1	Yttervegger
	Alder, normal slitasje og begrenset kontrollmulighet av bakliggende konstruksjon medfører økt risiko for redusert funksjon over tid, herunder mulig fuktpåvirkning dersom lufting eller detaljer ikke er tilfredsstillende. Over tid kan dette medføre behov for økt vedlikehold og utskifting av enkelte kledningsbord. Ved ugunstig utvikling kan det også oppstå fuktpåvirkning med redusert levetid på ytterveggen og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold av ytterkledningen. Ved videre forringelse eller usikkerhet bør nærmere undersøkelser og eventuelle utbedrende tiltak vurderes for å opprettholde ytterveggenes funksjon og levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Manglende snøfangere medfører risiko for personskade og materielle skader som følge av snøras fra taket. Begrenset innsyn i takkonstruksjonen innebærer også risiko for skjulte svakheter som ikke er avdekket ved befarig. Dersom forholdene vedvarer, kan dette medføre behov for økt vedlikehold og eventuelle tiltak på taket. Snøras kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for personer og husdyr, samt skade konstruksjoner og installasjoner under takutspring. Det anbefales å vurdere montering av snøfangere. Videre anbefales jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold av taktekking, samt nærmere undersøkelse av takkonstruksjonen når dette kan gjennomføres på en sikker måte.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det foreligger risiko for skjulte svakheter, herunder mangelfull lufting, utilstrekkelig dampsperre, kondens- og fuktproblematikk, sviktende isolasjon eller mangler ved brannskille. Slike forhold kan utvikle seg over tid uten å gi tydelige symptomer tidlig. Skjulte avvik kan medføre behov for omfattende undersøkelser eller utbedringstiltak dersom fukt-, inneklima- eller branntekniske problemer senere avdekkes. Dette kan innebære økte kostnader og inngrep i konstruksjonen. Det anbefales å følge med på tegn til fukt, lukt eller inneklimarelaterte forhold. Ved ombygging, rehabilitering eller mistanke om avvik bør takkonstruksjonen undersøkes nærmere, eventuelt ved åpning av konstruksjonen, for å avklare oppbygning og tilstand.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	Vedvarende fuktbelastning kan over tid føre til nedbrytning av puss, maling og overflater på murvegger. Det foreligger også risiko for redusert inneklimakvalitet ved økt fuktbelastning i kjellerrom. Dersom fuktpåvirkningen vedvarer, kan det medføre redusert brukskvalitet av kjellerrom og økt behov for vedlikehold eller utbedrende tiltak. Skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke utelukkes uten videre undersøkelser. Det anbefales å følge med på utviklingen av fuktforholdene, herunder omfang av saltutslag og eventuelle fuktsymptomer. Ved videre bruk av rommet til varig opphold bør det vurderes nærmere undersøkelser av fuktforhold, samt tiltak som forbedret ventilasjon, overflatebehandling tilpasset fuktige kjellervegger og eventuelt vurdering av drenering og fuktsikring.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	Forholdet medfører risiko for forhøyede fuktverdier i gulv og nedre del av tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til saltutslag, nedbrytning av overflatebehandling, kondensproblematikk og ved ugunstige forhold økt risiko for muggsoppvekst. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan forholdet gi redusert brukskvalitet i rommet og økt behov for vedlikehold eller utbedrende tiltak. Bruk av rommet til varig opphold kan være begrensende uten tiltak. Det anbefales å følge med på fuktforholdene i gulv og nedre del av vegger. Ved videre bruk av rommet, særlig til opphold eller lagring av fuktfølsomt inventar, bør det vurderes tiltak som forbedret ventilasjon, fuktilpassede overflater og eventuelt nærmere vurdering av drenering, fuktsikring eller oppgradering av gulvkonstruksjonen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Alder på vannrør og sanitærutstyr medfører økt risiko for lekkasjer, særlig i skjulte føringer hvor lekkasje kan utvikle seg over tid før den oppdages. Selv om rør-i-rør-løsning er etablert, kan øvrige eldre rørstrekk fortsatt representere en risikofaktor. Lekkasjer kan føre til fukt- og vannskader på tilstøtende konstruksjoner og overflater, med behov for utbedring. Skjulte skader kan medføre økte kostnader dersom forholdet ikke avdekkes tidlig. Det anbefales å påregne utskifting av eldre sanitærutstyr og gjenværende vannrør fra byggeperioden. Videre anbefales jevnlig kontroll av rør-i-rør-system, samt å sikre at lekkasjevarsling og avrenning til sluk fungerer etter hensikten. Ved fremtidige ombygginger bør røranlegget vurderes oppgradert til dagens standard.
10.5	Ventilasjon
	Begrenset og uforutsigbar luftutskifting kan medføre perioder med redusert luftkvalitet, forhøyet luftfuktighet og økt risiko for kondens på kalde flater. Over tid kan forholdet bidra til mindre tilfredsstillende inneklima, redusert bocomfort og økt risiko for fuktrelaterte skader på utsatte bygningsdeler dersom ventilasjonen ikke er tilstrekkelig tilpasset belastningen. Det anbefales å vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen, eksempelvis ved supplering med mekanisk avtrekk eller oppgradering til mer moderne ventilasjonssystem ved fremtidige tiltak. Videre anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av ventiler, samt bevisst bruk for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Redusert tetthet i plateskjøter gir høy risiko for fuktinntrenging bak platene ved normal bruk. Dette kan føre til oppfukting av underliggende konstruksjoner og utvikling av skjult råte- og muggsoppvekst uten tidlige synlige symptomer. Over tid kan forholdet medføre omfattende fuktskader i vegg- og himlingskonstruksjoner. Dersom skader avdekkes, kan det bli nødvendig med større utbedringer, herunder åpning av konstruksjoner og full rehabilitering av våtrommet for å oppnå forskriftsmessig fuktsikring etter dagens standard. Det anbefales rehabilitering av våtrommet med etablering av godkjent membran- og våtromsløsning i henhold til gjeldende regelverk. Videre bruk bør skje med forsiktighet frem til tilfredsstillende fuktsikring er etablert.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Dersom rommet benyttes utover forutsatt bruk med dusjkabinett, foreligger det høy risiko for økt fuktbelastning rundt sluk og i overgang mot vegg. Dette kan medføre vanninntrenging i konstruksjonen og oppfukting av underliggende gulv og tilstøtende bygningsdeler. Over tid kan forholdet føre til skjulte fuktskader, herunder råte og muggvekst, med behov for omfattende utbedringer. Skader kan utvikle seg uten tidlige synlige symptomer, og rehabilitering av gulv og nærliggende konstruksjoner kan bli nødvendig. Videre bruk bør begrenses til dusjkabinett slik rommet er forutsatt. Det anbefales på sikt rehabilitering av gulvkonstruksjonen med etablering av forskriftsmessig fall og godkjent membranløsning i henhold til gjeldende regelverk, for å redusere risiko for fuktskader.
7.1.3	Bad Membran, tettesjikt og sluk
	Det foreligger høy risiko for at fukt kan trenge inn bak veggplater og gulvbelegg ved normal bruk av våtrommet, særlig i skjøter, sluktilkobling og overganger mellom gulv og vegg. Over tid kan dette føre til oppfukting av underliggende konstruksjoner, med fare for skjult råte, muggvekst og fuktskader som ikke nødvendigvis avdekkes tidlig. Konsekvensen kan bli behov for omfattende utbedringer. Det anbefales rehabilitering av våtrommet med etablering av nytt, forskriftsmessig tettesjikt og godkjent våtromsløsning i henhold til dagens krav. Videre bruk uten tiltak innebærer økt risiko for fuktskader. Kostnad er avhengig av valg av utførelse
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.