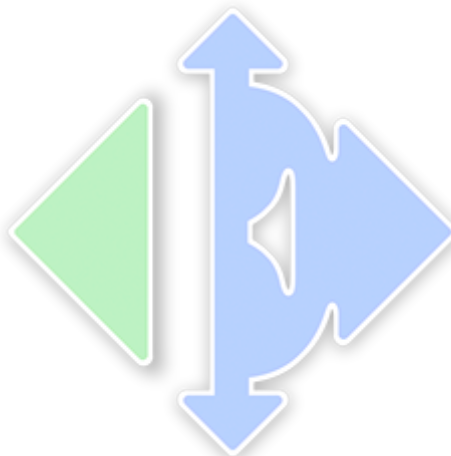




Kjedet enebolig, selveier
Karrestadveien 36
1782 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jostein Mathisen

Dato: 04/06/2026

Teglverket 13A

Skjeberg 1747

41443728

jostein@takstmann-
sarpsborg.no


 Takstmann Jostein Mathisen
 takstmann-sarpsborg.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:

Matrikkeldata:	Gnr:64, Bnr: 190
Hjemmelshaver:	Birger Karlsen (dødsbo)
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	291 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	G-197. Del av Karrestad, Bjørklund-Nordlia. Boligformål
Offentl. avg. pr. år:	Se salgsoppgave
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggear:	1987

BEFARINGEN:**Befaringsdato:** 20.05.2026**Forutsetninger:**

Oppholdsvær på befaringen. Boligen var ubebodd, men noe møblert.

Oppdragsgiver:

Tove Ganerød Karlsen

Tilstede under befaringen:

Tove Ganerød Karlsen, Js

Fuktmåler benyttet:

Tramex

OM TOMTEN:

Lett skrående tomt med belegningsstein i gårdsplassen. Plenarealer er avgrenset med lave murer av lettklinkerblokker. Noe variert beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på ringmur og støpt gulv mot grunn. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen. Glass merket med årstall 2015. Ytterdør fra byggeår med 3-lags glass. Terrassedør fra byggeår med 2-lags glass. Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft over 1.etasje. Taket er tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Flere rom, bygningsdeler og installasjoner i boligen har behov for rehabilitering som følge av alders- og bruksslitasje, etterslep på vedlikehold og ufagmessige utførte fornyinger etter byggeår. Våtrommene har passert forventet brukstid. Deler av kledning har råteskader og terrasser har slitasje og skjevheter for å nevne noe. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten

ANNET:**OPPVARMING:**

- Vedfyring i lukket vedovn. Kombiovn med ved og bioparafin
- Luft til luft varmepumpe fra 2016.
- Elektriske ovner.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- Eiendomsverdi.no

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

- ENTRÉ: tapet/panel, panel, fliser
- GANG: tapet, panel, fliser
- 2 SOVEROM: tapet, slett hvitmalt, teppe
- BAD: tapet/fliser, panel, fliser
- VASKEROM: tapet, panel, fliser
- 2 BODER: tapet, slett hvitmalt, belegg/laminat
- STUE: tapet/panel, takess, laminat/fliser
- KJØKKEN: kitchenboards/tapet/fliser, takess, laminat

MERKNADER OM ANDRE ROM:**ANDRE ROM:**

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med behov for fornyinger og rehabilitering som følge av alders- og bruksslitasje, samt ufagmessig utførte fornyinger etter byggeår.
- Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
- Det er bom/hulrom og stedvis avskallinger på fliser.

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg. Boligen selges som et dødsbo og dette begrenser tilgang til flere opplysninger om boligen som er vesentlig for tilstandsrapporten. Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert, men oppmålt og enkelt beskrevet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Fremviste dokumenter opplyser om:

2018:

- Lagt ny takstein på eldre lekter og undertak. Skiftet takrenner. Skiftet vindskier. Utført av Tømrerfirma Rune Olsen AS.

2019:

- Dagens kjøkkeninnredning ble montert. Utført av Tømrerfirma Rune Olsen AS.

2025:

- Rehabilitering av skorstein med stålrør i pipeløpet og ny feieluke. Dokumentasjon fra Pipe Eksperten AS fremvist.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

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 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	85			36
SUM BYGNING	85			36
SUM BRA	85			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Frittstående bod		5		
SUM BYGNING		5		
SUM BRA	5			

BRA-i:

BOLIG 1.ETASJE: entré, gang, 2 soverom, 2 boder, vaskerom, bad, stue, kjøkken.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: frittstående bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etasje: 1,98-2,41 meter.

GARASJE / UTHUS:**FRITTSTÅENDE BOD:**

- Vegger bygget nære terreng på enkel understøtting.
 - Gulvkonstruksjon og plater nære terreng har skader.
 - Tett dør til boden.
 - Pulttak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.
-

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:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

04/06/2026



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter

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

BYGGEGRUNN OG FUNDAMENTER:

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og deler av fundamenter som ligger under terreng. I følge kart fra NGU så består grunnen av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.

Boligen står på ringmur og støpt gulv mot grunn.

-Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen.

-Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabil fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.

Merknader:

-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger belegningsstein, terrasser og singel/jord inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen.

Merknader:

-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 15cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel.

Merknader:

- Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
- Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.
- Kledning har slitasje, avlassing og noe råte. Årsak er alders- og værslitasje i tillegg er begrenset lufting medvirkende. Skader i bakenforliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. Utbedringer bør påregnes. Veggen ved inngang er mest påvirket.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2015. Ytterdør fra byggeår med 3-lags glass. Terrassedør fra byggeår med 2-lags glass.

- Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer.
- Ok funksjon ved åpning/lukking av dører.

Merknader:

- Beslag mangler oppbrett på ender og går ikke ut til ender av karmene. Dette gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- Deler av omramming ligger tett mot beslag og kan sprekke opp og råtne over tid.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karm og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
- Ytterdør og terrassedør fra byggeår har utløpt forventet brukstid og kan planlegges skiftet.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med w-takstoler og kaldt loft over 1.etasje. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2

- Spalter i takutstikk og gjennomlufting på loft gir normal ventilering av konstruksjonen og loftet.
- Takkonstruksjon fremstår i normal stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1987

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Undertak av sutakplater fra byggeår og lekter fra byggeår. Nedre del av undertak er av asfaltbelegg på rupanel. Det opplyses via tilbud fra entreprenør at takstein, beslag/inndekninger, vindskier og takrenner, samt asfaltteking over overbygget terrasse er fra 2018. Inspisert på tak og fra loftet.

Merknader:

- Undertak fra byggår har stedvis utettheter og det er ikke god tett overgang/oppkant mellom undertak og gjennomføringer i taket. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging til loft og underliggende konstruksjon. Det er ikke ideelt at undertak ikke skiftes sammen med takstein da levetid for undertaket utløper før taksteinen. Inspeksjon på loftet vise ikke symptomer på nylige lekkasjer. Tilsyn ved nedbør anbefales for å kartlegge behov for lokale utbedringer.
- Enkelte takstein ved luftehatter ligger ikke godt sammen og dette gir økt risiko for vanninntrenging.
- Taktekking har litt slitt toppsjikt og det har noe grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.

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

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige. Det er gulv på deler av loftet.

Merknader:

- Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.
- Det ble observert ekskrementer fra mus på loftet. Mus kan påføre skader konstruksjoner og utvendige tiltak for sikring mot inntrenging anbefales.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSER:

Terrasser er konstruert i tre og ligger tett mot terreng. Varierende alder på konstruksjoner og gulvbord. Spalter mellom gulvbord gir normal vannavrenning.

Merknader:

- Konstruksjoner er enkelt understøttet og dette har ført til skjevheter over tid. Plassering nære terreng øker også fuktopptrekk slik at stabilitet svekkes over tid.
- Trevirket i konstruksjon og gulv har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Utskifting kan påregnes

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

OVERFLATER OG VENTILASJON:

- Fliser og tapet på vegger. Malt panel i taket.
- Naturlig avtrekk.

INNREDNING/UTSTYR:

- Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning, samt 2 skap over servant
- Dusjkabinett
- Gulvstående toalett

Merknader:

- Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. I tillegg er det slitasje, hull etter oppheng og påbegynt oppsprekking i fuger.
- Tapet er løs fra vegg flere steder. Forventet brukstid har passert.
- Misfarging og avflassing i himling kommer av mangelfullt avtrekk og fuktbelastning over tid.
- Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
- Innredning har slitasje og skader og det lekker fra avløp under servant. Dusj og toalett har slitasje. Forventet brukstid har passert.
- Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:

- Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Fliser har også slitasje og forventet brukstid har passert.
- Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget.
- Punkter på gulvet er lavere enn gulv ved sluk og vann kan renne mot døren og ut av rommet. Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke renne til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
- Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås.

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
- Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. Der kan ikke forventes at det er lagt membran bak fliser. Eventuell membran har utløpt forventet brukstid.
- Alder, overnevnte forhold og øvrige påviste avvik tilsier at dette ikke er et våtrom som er sikret mot vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon tilstøtende rom. Rehabilitering må påregnes.

7.2 Vaskerom

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:

- Malte flater på vegger og malt panel i taket.
- Naturlig ventilasjon

UTSTYR:

- Kum i stål med 2-greps blande batteri
- Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

- Vegger har slitasje og kan heller ikke forventes å være fuktbestandige og vanntette. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
- Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes. Prisivurdering er angitt i punkt 7.2.3

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under kum.

Merknader:

- Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Fliser og fuger har også slitasje og forventet brukstid har passert.
- Topp slukrist ligger 12mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke fall fra alle steder der lekkasjer kan oppstå. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger! samt øke risiko for å skli på gulvet. Det er også risiko for lekkasjer ut ved døren.
- Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes. Prisivurdering er angitt i punkt 7.2.3

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås.

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
- Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at tettesjikt er klemt med sluket. Det er tegn til at det ligger belegg under fliser, men dette har ikke tett oppbrett på vegger og under dør og ikke tett overgang mot sluk.
- Vegger i våtsone er ikke fuktbestandige og vanntette.
- Alder, slitasje, overnevnte forhold og øvrige påviste avvik tilsier at vaskerommet ikke er godt sikret mot vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner eller lekkasjer ut av rommet. Rehabilitering må påregnes.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

- Vanninstallasjonen er fra 1987
- Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

- Innredning med slette fronter. Høye overskap med foring mot himling
- Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk
- Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
- Integrert micro, stekeovn og oppvaskmaskin

Merknader:

- Det er skjolder på vegg bak i skap under kum. Dette fremstår tørt og virker å være av eldre opprinnelse, men tilstanden bak platene er uavklart og bør undersøkes ytterligere.
- Innredning har stedvis sår/avflassing som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan gi skader ved vannsøl, vasking eller lignende.
- Det er svullet litt ved gjæring/skjøt på benkeplaten. Dette kan føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende.

9. Rom under terreng**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1987
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberør. Avløpsrør i plast.

- Stoppekran er plassert på vaskerommet og fungerer ved test på befaring, men er noe tung å vri på.
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
- Lufting av avløp er ført til det fri over tak. Staking/rensing av avløp kan gjøres fra sluk.

Merknader:

- Eldre kobberør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
- Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1986
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 1986. Plassert på vaskerommet.

Merknader:

- Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan påregnes.
- Det er lagt en hindring langs gulv ved berederen og eventuelt lekkasjevann vil ikke renne mot sluket. Dette kan føre til skader på nærliggende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2016.

Merknader:

- Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert og dette gir usikkerhet rundt gjenstående forventet brukstid.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger. Naturlig avtrekk fra våtrom.

Merknader:

- Våtrom har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid.
- Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
- Det er ingen ventilasjon i bodene.
- Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 5.2.2007

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1987

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 sikringskap er tette.

Eldre sikringskap hvor sikringer virker å være skiftet etter byggeår. 12 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsakelig skjult anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

- Siste tilsyn på anlegg: 5.2.2007
- Finner ingen utestående pålegg.

Samsvarserklæring fremvist for:

- Lagt opp strøm til stikkontakt på verandaen og vidre til en vifte med lys i tak og en to pola bryter. Gang bytta en dobbel stikk med jord til en 4 veis med jord. Utført av O. Hansens Eftf AS, datert 05.06.2018.
- Rehabilitering Kjøkken. Utført av Elektrikertjenesten Halden AS, datert 14.06.2019

Merknader:

- Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget. Komplette historikk for anlegget er ukjent.
- Boligen selges som et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER::

- Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.
- Overbygg over del av terrassen er ikke vist på tegninger.

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ferdigattest for nybygg/boligbygg, Karrestadveien 36. Datert 16.03.1987.
- Ferdigattest er gitt for rehabilitering av pipe. Datert 25.11.2025

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler montert.
- Brannslukkingsapparat plassert i boden.
- Skille mellom loft og naboloft er ikke et komplett brannskille og dette øker risikoen for brannspredning mellom boenheter.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Beslag mangler oppbrett på ender og går ikke ut til ender av karmene. Dette gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Deler av omramming ligger tett mot beslag og kan sprekke opp og råtnes over tid. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. -Ytterdør og terrassedør fra byggeår har utløpt forventet brukstid og kan planlegges skiftet.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Undertak fra byggår har stedvis utettheter og det er ikke god tett overgang/oppkant mellom undertak og gjennomføringer i taket. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging til loft og underliggende konstruksjon. Det er ikke ideelt at undertak ikke skiftes sammen med takstein da levetid for undertaket utløper før taksteinen. Inspeksjon på loftet viser ikke symptomer på nylige lekkasjer. Tilsyn ved nedbør anbefales for å kartlegge behov for lokale utbedringer. -Enkelte takstein ved luftehatter ligger ikke godt sammen og dette gir økt risiko for vanninntrenging. -Taktekking har litt slitt toppsjikt og det har noe grodd mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampspærre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. -Det ble observert ekskrementer fra mus på loftet. Mus kan påføre skader konstruksjoner og utvendige tiltak for sikring mot inntrenging anbefales.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Konstruksjoner er enkelt understøttet og dette har ført til skjevheter over tid. Plassering nære terreng øker også fuktopptrekk slik at stabilitet svekkes over tid. -Trevirket i konstruksjon og gulv har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Utskifting kan påregnes
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Det er skjolder på vegg bak i skap under kum. Dette fremstår tørt og virker å være av eldre opprinnelse, men tilstanden bak platene er uavklart og bør undersøkes ytterligere. -Innredning har stedvis sår/avflassing som reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan gi skader ved vannsøl, vasking eller lignende. -Det er svullet litt ved gjæring/skjøt på benkeplaten. Dette kan føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	<ul style="list-style-type: none"> -Eldre kobberør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. -Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder.
10.2	Varmtvannsbereder
	<ul style="list-style-type: none"> -Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan påregnes. -Det er lagt en hindring langs gulv ved berederen og eventuelt lekkasjevann vil ikke renne mot sluket. Dette kan føre til skader på nærliggende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer
10.4	Varmesentraler
	<ul style="list-style-type: none"> -Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Servicehistorikk er ukjent og ikke dokumentert og dette gir usikkerhet rundt gjenstående forventet brukstid.
10.5	Ventilasjon
	<ul style="list-style-type: none"> -Våtrom har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Det er ingen ventilasjon i bodene. -Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	<ul style="list-style-type: none"> -Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes. -Kledning har slitasje, avflassing og noe råte. Årsak er alders- og værslitasje i tillegg er begrenset lufting medvirkende. Skader i bakenforliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. Utbedringer bør påregnes. Veggen ved inngang er mest påvirket.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<ul style="list-style-type: none"> -Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. I tillegg er det slitasje, hull etter oppheng og påbegynt oppsprekking i fuger. -Tapet er løs fra vegg flere steder. Forventet brukstid har passert. -Misfarging og avflassing i himling kommer av mangelfullt avtrekk og fuktbelastning over tid. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Innredning har slitasje og skader og det lekker fra avløp under servant. Dusj og toalett har slitasje. Forventet brukstid har passert. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<ul style="list-style-type: none"> -Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Fliser har også slitasje og forventet brukstid har passert. -Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser sprekker ved belastning eller løsner fra underlaget. -Punkter på gulvet er lavere enn gulv ved sluk og vann kan renne mot døren og ut av rommet. Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke renne til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Rehabilitering av badet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> -Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at membran/mansjett er klemt med sluket. Der kan ikke forventes at det er lagt membran bak fliser. Eventuell membran har utløpt forventet brukstid. -Alder, overnevnte forhold og øvrige påviste avvik tilsier at dette ikke er et våtrom som er sikret mot vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon tilstøtende rom. Rehabilitering må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	<ul style="list-style-type: none"> -Vegger har slitasje og kan heller ikke forventes å være fuktbestandige og vanntette. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Badet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. -Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.2.3
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv

	<ul style="list-style-type: none"> -Fliser og fuger har noe ufagmessig utførelse med trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. Fliser og fuger har også slitasje og forventet brukstid har passert. -Topp slukrist ligger 12mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet har ikke fall fra alle steder der lekkasjer kan oppstå. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger! samt øke risiko for å skli på gulvet. Det er også risiko for lekkasjer ut ved døren. -Rehabilitering av vaskerommet kan påregnes. Prisvurdering er angitt i punkt 7.2.3
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	<ul style="list-style-type: none"> -Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Ved inspeksjon under slukrist her så kunne det ikke konstateres at tettesjikt er klemt med sluket. Det er tegn til at det ligger belegg under fliser, men dette har ikke tett oppbrett på vegger og under dør og ikke tett overgang mot sluk. -Vegger i våtsone er ikke fuktbestandige og vanntette. -Alder, slitasje, overnevnte forhold og øvrige påviste avvik tilsier at vaskerommet ikke er godt sikret mot vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjoner eller lekkasjer ut av rommet. Rehabilitering må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.