

Leilighet i blokk, borettslag
Niels A.Stangs gate 6
1778 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 01/06/2025

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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:66, Bnr: 703
Hjemmelshaver:	Ole Martin Sannes
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	5
Byggeår:	1964
Tomt:	Felles 1 158,5 m ²
Kommune:	Halden (3101)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ole Martin Sannes
Befaringsdato:	16.05.2025
Fuktmåler benyttet:	
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:

Skrående tomt med asfaltert parkeringsplass. For øvrig er det store plenarealer og varierende beplantning på tomten.

OM BYGGEMETODEN:

Etasjeblokk med fundamenter, bærevegger og dekker i armert betong. Yttervegger isolert og kledd med sementbaserte fasadeplater utvendig. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2018. Balkongdør av samme alder har 3-lags glass. Saltak konstruert i tre, tekkt med betongstein. Felles inngang og trappeoppgang, leiligheten ligger i 2.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i funksjonell stand og normalt vedlikeholdt. Bad fra 2007 har noen avvik som blant annet lite fall på gulvet, samt at badets alder tilsier at gjestående forventet brukstid kan anses som kort.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmekabler på badet.
- Elektrisk ovn.

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler montert i stue
- Brannslukningsapparat plassert på soverom

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Eier
- Egenerklæring
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- Eiendomsverdi.no
- Boligopplysninger fra forretningsfører i borettslaget

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

- ENTRÉ: slett hvitmalt, slett hvitmalt, laminat
- BAD: fliser, panel, fliser
- KJØKKEN: slett hvitmalt, slett hvitmalt, laminat
- STUE: slett hvitmalt, slett hvitmalt, la internett
- SOVEROM: mdf-plater, slett hvitmalt, laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier og opplysninger fra Eiendomsverdi.no opplyser om:

2007:

- Fornyng av badet samt vann- og avløpsrør. Utført i regi av BRL.

2022:

- Dagens kjøkkeninnredning ble montert. Ingen dokumentasjon 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

FELLESKOSTNADER:

Tot. innev. måned: 6 401 kr.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 2.etg	50			7	50	
Bod i kjeller		6				6
SUM BYGNING	50	6		7	50	6
SUM BRA	56					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

LEILIGHET 2.ETG: entré, bad, kjøkken, stue, soverom.

BRA-e:

KJELLER: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,15-3,37 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Oppholdsvær på befaring. Leiligheten var normalt møblert på befaring.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ole Martin Sannes, Jostein Mathisen.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

01/06/2025



Jostein Mathisen

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

Fliser på vegger og panel i taket.

- Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Himling fremstår i ok stand.
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:

- Benkeskap med servant og 1-greps blandeatteri
- Speil og belysning på overskap
- Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
- Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

- Det er noe misfarging på fuger i dusjhjørne som ofte kommer etter dusjing direkte på vegg over flere år og indikerer at forventet gjenstående brukstid kan anses som kort.
- Innredning har noe svelling og årsak er plassering nære dusj og følgelig høy fuktbelastning.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

Merknader:

- Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og vann blir liggende ved spyling i dusjhjørne. Bruks- og lekkasjevann ledes ikke til sluk. Kant under dusjdører vil hindre vann i å 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. Det er sprukne og misfargede fuger i dusjhjørne.
- 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.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Sluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer normal utførelse.
- Tilstøtende vegger er av mur/betong og hullboring er følgelig ikke utført.

Merknader:

- Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Kabel for jording til slukrist gir en mindre utetthet i membran ved sluk.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

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. Glassplate på vegg over benk.

-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri

-Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn

-Automatisk lekkasjestopper installert.

Kjøkkeninnredning fra 2022 og øvrige overflater i rommet fremstår i ok stand.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår som fornyet i senere tid og i funksjonelt stand.

Merknader:

-Punktvis knirk og fjæring i gulv samt stedvis glipper mellom gulv og lister. Dette kommer som oftest av ujevnt undergulv.

-Det er avflassing og mangelfull tilpasning av belistning rundt inngangsdør.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2018. Balkongdør av samme alder har 3-lags glass. Inngangsdør merket med brannmotstand Ei30 og lyd 35dB.

-Fungerer normalt ved åpning/lukking

-Fremstår i normal stand i henhold til alder

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

BALKONG 7m²:

-Utgang fra stue til balkong som er innfestet i vegg og forankret med skråstag i vegg. Normalt stabil ut ifra byggemåte.

-Forskriftsmessig utforming rekkverk.

Merknader:

-Plastheller gir noe begrenset mulighet for kontroll av avrenning og kan også gi noe begrenset avrenning for overflatevann.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget systerne.
Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vanntilførsel i rør-i-rør system. Avløpsrør i støpejern og plast.

-Stoppekraner er plassert i rørskap på badet og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap og rør-i-rør system har drenering ut på våtrom

Merknader:

-Det er mangelfull endetetting på vannrør ved tilkobling på kjøkken. Dette kan føre til at eventuelt lekkasjevann ledes ut på kjøkken i stedet for til fordelingskap og videre ut på våtrom.
-Innebygget toalettsysterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter som er merket med produksjonsår 2012 og er plassert i felles vaskerom i kjeller.
Rommet har sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler yttervegger og vinduskarmer. Mekanisk avtrekk fra badet.

-Det trekkes ok ved test med papirark på avtrekksventiler.
-Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 1964
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 24.01.2023 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

- Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer.
- 8 kurser inkludert hovedsikring. Kursfortegnelse viser bare 8 kurser.
- Hovedsakelig skjult anlegg av varierende alder.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24.01.2023.

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.
- Det gjøres oppmerksom på at kontroll utført av Det lokale el-tilsyn utføres som stikkprøve og er ikke en komplett kontroll av hele anlegget. Generelt anbefales det utvidet kontroll av eldre anlegg, og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning ofte endres.

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det er ikke fremvist eller tilsendt tegninger som kan verifisere at planløsning og bruk av rom samsvarer med gitt tillatelse.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for boligblokk med 11 leiligheter. Datert 23.10.1964.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Det er noe misfarging på fuger i dusjhjørne som ofte kommer etter dusjing direkte på vegg over flere år og indikerer at forventet gjenstående brukstid kan anses som kort.
- Innredning har noe svelling og årsak er plassering nære dusj og følgelig høy fuktbelastning.

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og vann blir liggende ved spyling i dusjhjørne. Bruks- og lekkasjevann ledes ikke til sluk. Kant under dusjdører vil hindre vann i å renne til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. Det er sprukne og misfargede fuger i dusjhjørne.
- 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.
- Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen har en alder som tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
- Kabel for jording til slukrist gir en mindre utetthet i membran ved sluk.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Det er mangelfull endetetting på vannrør ved tilkobling på kjøkken. Dette kan føre til at eventuelt lekkasjevann ledes ut på kjøkken i stedet for til fordelingsskap og videre ut på våtrom.
- Innebygget toalettsisterne har ikke spalte for synliggjøring av eventuelle lekkasjer og det kan heller ikke forventes at denne er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men skal gis TG-2 for å belyse risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Takstmannens vurdering ved TG3: