

Enebolig
Liholtsetre 1
1765 Halden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Jostein Mathisen

Dato: 29/04/2025

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:206, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Toril Brekke
Seksjonsnr:	
Festenr:	6
Andelsnr:	
Tomt:	Fiktive grenser. Ikke oppmålt m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra privat vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Bebyggelse og anlegg, Nåværende. Bevaring kulturmiljø. Strandssone - Oslofjorden
Offentl. avg. pr. år:	26 949,22 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	Ukjent årstall. Første kvartal av 1900-tallet.

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.08.2024 og 19.03.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaringer. Normalt møblert bolig.
Oppdragsgiver:	Toril Brekke
Tilstede under befaringen:	Jostein Mathisen, nøkler lagt på avtalt sted.
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med store plenarealer, noe variert beplantning samt naturlig vegetasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på grunnmur av granittblokker. Dels kjeller og dels krypkjeller under 1.etasje. Etasjeskille i tre, utført som stubbloftkonstruksjon. Yttervegger i 1.etg virker å være laftet. Vegger i 2.etg er ofte oppført i reisverk ved slik byggemåte. Det er tegn til at det er blåst isolasjon inn i deler av vegger, men mengde og utførelse kan ikke fastslås med sikkerhet og vegger kan være uisolerte. Vegger er kledd med stående panel. Hovedsakelig koblede vinduer. To vinduer i 2.etg har 2-lags glass fra 2022. Verandadør har 2-lags glass fra 2018 og ytterdør har 2-lags glass fra 2001. Eldre dør til kjeller. Saltak konstruert i tre med sperrer på åser som stikker ut langs gavl. Utstikkende sperreføtter i takfot. Lukket konstruksjon. Taket er tekkt med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med behov for fornyinger og rehabilitering som følge av alder- og værslitasje. Det er en vannlekkasje inn i kjeller som må stoppes. Trekonstruksjoner mot kjeller og krypkjeller trenger utbedringer. Generelt behov for fornyinger utvendig. Badet er enkelt bygget og kan ikke anses som et komplett og fuksikkert våtrom.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Elektriske ovner.
- Vedfyring i lukkede vedovner
- Luft til luft varmepumpe

BRANNSIKKERHET:

- Røykvarsler montert i begge etasjer. Tilkoblet alarm som krever abonnement
- Brannslukningsapparat plassert i begge etasjer.
- 2.etasje har ikke vinduer som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei og i etasjer uten direkte utgang til det fri så bør dette være etablert i minst annen hvert rom for varig opphold. Godkjent rømningsvindu må har effektiv åpning med bredde minst 0,5 meter og høyde minst 0,6 meter og summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

Eier
Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiensomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.etg:**

ENTRÉ: malt panel, malt panel, furugulv
BAD: malt panel, malt panel, belegg
KJØKKEN: malt panel/fliser, malt panel, laminat
SPISESTUE: malt panel, malt panel, furugulv
STUE/TRAPP: tapet/malt panel/fliser, malt panel, furugulv

2.etg:

TRAPP/GANG: malt panel, malt panel, malt tregulv
2 SOVEROM: malt panel, malt panel, malt tregulv
KOTT: panel/plater, malt plate, tregulv
ALLKOVE: panel, panel, furugulv

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

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår funksjonelt, men med varierende alder og bruksslitasje. Fornyinger kan planlegges.
- Punktvis knirk og fjæring i gulv.
- Det er påvist ekskrementer fra mus i kott under trapp.

TRAPP:

- Trapp utformet etter eldre krav og standard. Trappen er bratt med grunne inntrinn og det er lav takhøyde i del av trappeløp.
- Rekkverk er noe lavere enn krav til høyde på 90cm.

PLANAVVIK:

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 25mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres.
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 25mm på strekker under 2 meter og opptil 50mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres.
- Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte men noe oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyser om:

1994/95:

- Rehabilitert yttertak og taktekking.
- El-anlegget ble fornyet.
- Lagt nye gulv i 1.etasje og fornying av de fleste innvendige overflater.
- Skiftet vinduer i 1.etasje.
- Gjort utvendig tiltak for å hindre vanninnsig i kjeller.

1997/98:

- Oppføring av anneksskrivestue.
- Brønnboring, lagt inn vann og tilkoblet installasjoner på bad og kjøkken.

1999:

- Revet eldre uthus/skjul og oppført dagens uthus/skjul.

2010:

- Oppføring av bislag/inngangsparti.

2018:

- Fornyng av overflater på kjøkken og montert dagens kjøkkeninnredning.

2021:

- Oppføring av terrassen.
- Montering av lader for elbil. Dokumentasjon fra Riis Elektro AS fremvist.

2022:

- Utskifting av vinduer i 2.etg.
- Montering av dagens luft til luft varmepumpe. Dokumentasjon fra Riis Elektro 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:

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
1.Etasje	53			22	53	
2.Etasje	38				36	2
SUM BYGNING	91			22	89	2
SUM BRA	91					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		20				20
Anneks/skrivestue		23			23	
SUM BYGNING		43			23	20
SUM BRA	43					

BRA-i:

1.ETASJE: entré, bad, kjøkken, stue/trapp, spisestue.

2.ETASJE: trapp/gang, 2 soverom, kott.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: anneks/skrivestue, uthus.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,48-2,35 meter.

Takhøyde 2.etg: 1,41-2,35 meter.

MÅLEVERDIG AREAL:

-Kjeller har takhøyde under 1,90 meter og medregnes derfor ikke i BRA.

-Alkove/knekott i 2.etg her ikke takhøyde på minst 1,90 meter i en bredde på minst 0,60 meter og medregnes ikke i BRA.

GARASJE / UTHUS:**ANNEKS/SKRIVESTUE:**

- Montert på støpte pilarer. Enkel gulvkonstruksjon nære terreng.
- Vegger virker å være oppført i byggesett av en form for maskinlaft. Kledd med stående panel utvendig.
- Saltak konstruert i tre og teknet med shingel.

Bygningen har synlige skjevheter og er generell enkelt konstruert.

UTHUS:

- Virker å være fundamentert med støpte pilarer og natursteinsblokker mot grunnen. Enkel gulvkonstruksjon nære terreng.
- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner og kledd med stående panel.
- Saltak konstruert i tre og teknet med shingel.

Bygningen har noen synlige skjevheter og er generell enkelt konstruert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

29/04/2025



Jostein Mathisen

1. Grunn og fundamenter

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

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra NGU så består grunnen av hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Bygget står på grunnmur av granittblokker. Dels kjeller og dels krypkjeller under 1.etasje.

Merknader:

-Det er stedvis sprukne fuger mellom granittblokker samt noe utglidning ved kjellernedgang som tilsier at det har vært bevegelser etter byggeår. Virker å være av eldre opprinnelse, men kan holdes ved tilsyn og reparasjon av fuger kan påregnes for å styrke motstandsdyktighet mot vann.

-Det opplyses at det i 1994 ble lagt en form for fuktsikring i grunnen på inngangssiden av huset for å begrense vanninntrengning i kjeller. Det er ikke gjort øvrige tiltak med utvendig fuktsikring og drenering. Fuktig gulv i kjeller indikerer tidvis innsig av vann, men dette kan også relateres til innsig/lekkasje ved vanninntak. Innsig av vann som blir liggende kan skade trekonstruksjoner over tid og tiltak med utvendig fuktsikring og drenering anbefales.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er krypkjeller under deler av boligen og denne har ingen inspeksjonsmulighet.

Merknader:

-Usikrede hull for ventiler gir mulighet for inntrengning av mus og andre skadedyr.

-Krypkjeller er et risikoområde med tanke på fuktskader og skadedyr og ytterligere undersøkelser anbefales. Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for rom under terreng.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger hovedsakelig plen/jordmasser inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut nære muren.

Merknader:

-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at overflatevann og takvann 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.

-Det er oppsamling av vann i bunnen av kjellernedgang. Tiltak for bortledning av vann kan påregnes da dette vil skade nærliggende bygningsdeler over tid.

2. Yttervegger

TG 2 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 i 1.etg virker å være laftet. Vegger i 2.etg er ofte oppført i reisverk ved slik byggemåte. Det er tegn til at det er blåst isolasjon inn i deler av vegger, men mengde og utførelse kan ikke fastslås med sikkerhet og vegger kan være uisolerte. Vegger er kledd med stående panel.

Merknader:

- Yttervegger har synlige skjevheter som tilsier at bygget har vært i bevegelse etter byggeår.
- Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og eventuelt vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt og spesielt ikke hvis vegger er etterisolert. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår fuktskader.
- Kledning har stedvis avflassing, sprekker og råte. Alder- og værslitasje, begrenset ventilering og manglende spalter mellom kledning/omramming og vannbrett er medvirkende årsaker.
- Ved kjøkken virker det som om veggen har vært åpnet da kledning er skjært i nederst og montert tilbake. Mange skjøter på samme sted er ikke ideelt med tanke på vanninntrengning.

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.

Hovedsakelig koblede vinduer som opplyses å være fra 1994/95. To vinduer i 2.etg har 2-lags glass fra 2022. Verandadør har 2-lags glass fra 2018 og ytterdør har 2-lags glass fra 2001. Eldre dør til kjeller.

Merknader:

- Varierende funksjon ved åpning lukking. Justering av enkelte vinduer samt ytterdør og kjellerdør kan påregnes.
- Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmen og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrengning. I tillegg er det ikke beslag under ytterdør.
- Avflassing og oppsprekking på karmen, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.

4. Tak**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak konstruert i tre, tekket med sperrer på åser som stikker ut langs gavl. Utstikkende sperreføtter i takfot. Lukket konstruksjon.

Merknader:

- Det er ikke spalter i takutstikk og ventilering av lukket konstruksjon er begrenset. Dette kan føre til kondensproblemer som ikke oppdages før åpning av konstruksjoner.
- Det er noen synlige svanker/planavvik på takflater som ofte kommer pga nednøyning i eldre trekonstruksjoner.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1994

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å innsisere skorstein.

Undertak av su-takplater, 11mm sløyfer og 36mm lekter. Tekking av betongtakstein. Alt opplyses å være fra 1994. Innsisert fra stige i takfot.

Merknader:

- Takstein har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. Alder tilsier at utskifting kan planlegges.
- Toppbord/vindskier har noe vridninger og råte. Utskifting kan planlegges.
- Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.

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

Ingen inspeksjonsmulighet for lukkede konstruksjoner. Se punkt for takkonstruksjon for de observasjoner og vurderinger som er gjort.

Merknader:**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.

TERRASSE 19m²:

Utgang fra spisestue til terrasse som opplyses å være fra 2021 og er innfestet i mur/vegg og anlagt på støpte fundamenter i grunnen. Fremstår stabilt, men enkelte søyler som understøtter veranda er noe skjeve. Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

Merknader:

-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringsstidspunktet. Rekkverk er lavere enn 1,0 meter og trappen mangler rekkverk og håndløper på en side. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Malt panel på vegger og i tak.

INNREDNING/UTSTYR:

- Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning over servant
- Badekar med 2-greps blandebatteri og dusj
- Gulvstående toalett

Merknader:

- Vegger i våtsone er ikke fuktbestandige og har avflassing og skjolder.
- Misfarging i himling som følge av høyt fukttrykk og mangelfull ventilasjon.
- Innredning har fuktskade pga plassering nære dusjsone.
- Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Synlige skjolder på overflater.
- Badet har kun naturlig ventilasjon. 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.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist knirk i gulvet.

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

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert under badekar.

Merknader:

- Belegg er ikke fagmessig utført ved skjøter/hjørner og gjennomføringer og kan ikke anses som vanntett. Vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner.
- Gulvet faller ikke jevnt mot sluk og det er målt fall fra sluket. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.
- Badet må rehabiliteres hvis dette skal anses som et komplett fuktsikkert våtrom. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjikt og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås og klemring.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det kunne inspiseres i tilstøtende konstruksjon fra luke i vegg og hullboring var ikke nødvendig. Det ble ikke observert eller målt tegn til fukt på befaring, men det er ukjent når badet sist var i bruk.

Merknader:

-Belegg er ikke fagmessig utført ved skjøter/hjørner og gjennomføringer og kan ikke anses som vanntett. Tegn til at det er utført reparasjon med fugemasse ved sluk. Vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner.
-Vegger i våtsoner er ikke vanntette og dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Det kan påregnes rehabilitering hvis badet skal kunne anses som et komplett våtrom.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall
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 KJØLESKAP:

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

VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter
-Laminat benkeplate.
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin

Merknader:

-Kjøkken fremstår funksjonelt, men har noen skjevheter og avflassing.
-Benkeplate har avskalling der fliser er felt inn og dette kan svelle ved vannsøl eller lignende.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 3 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

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

Vegger av granittblokker og malt panel/stubbloft i taket.

Merknader:

- Det er skjolder og fuktmerker på vegger pga høy fuktbelastning etter lekkasje inn i kjeller. Stedvis sprukne fuger mellom steinblokker.
- På den siste befaringen så var det større mengde vann på gulv og det renner vann ut fra rør hvor vannledning er ført inn. Lekkasje må stoppes og utbedring av følgeskader på nærliggende trevirke kan påregnes.
- Ved stikking i bjelker så påvises det råte og det er hull etter borebiller. Dette kommer av fuktige forhold og kan også forventes å finne i del av krypkjeller som ikke kan inspiseres. Tiltak med utvendig fuktsikring samt bedre ventilering og eventuell bruk av avfukter anbefales. Prisvurdering kan anses som usikker da det kun er en liten del under boligen som kunne inspiseres.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Eldre grovstøpt gulv.

Merknader:

- Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder.
- Vannlekkasje inn i kjeller har gitt betonggulvet høy fuktbelastning over tid og uttørking kan påregnes.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Kjeller har ikke påforede vegger eller oppforede gulv mot terreng og hullboring utføres derfor ikke.

Merknader:

- Ved fuktmåling i trevirke i overliggende etasjeskille så måles det høyere verdier enn anbefalt. Dette kan relateres til lekkasje inn i kjeller som gir høy luftfuktighet.
- Kjeller er begrenset ventilert. God ventilering og gjennomlufting bør etableres da dette bidrar til tørrere forhold og redusert fuktbelastning på nærliggende trekonstruksjoner.

10. VVS**TG 3** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall
Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
Stakeluger og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobber- og plastrør. Avløpsrør av plast.

- Stoppekransen er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaringer.
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:

- Hovedvannledning inn i kjeller ligger i et utenpåliggende rør og det renner vann ut av dette røret. Det må undersøkes ytterligere om dette skyldes lekkasje i vannledning eller om ytterrøret leder vann fra terreng inn i kjeller. Utbedringer må påregnes.
- 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.
- Flere vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
- Det er rust på hovedstoppekransen og denne bør skiftes.
- Det er ikke tegn til at det er etablert lufting av avløpssystemet. Manglende lufting kan føre til vakuum i anlegget, uttørking av vannlåser og lukt fra anlegget.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1998
Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1998. Plassert i kjeller.

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 nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Det er installert luft til luft varmepumpe fra 2022 i 1.etg.

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.

TG 2 10.5 Ventilasjon

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

Ventilasjon og luftutveksling vil kun skje ved åpning av vinduer og dører.

Merknader:

-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres i rom for varig opphold for å unngå redusert kvalitet på inneluft som kan gi negative helsemessige og bygningsmessige konsekvenser over tid.
-Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.

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 2024

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

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1994 i følge eier

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 09.07.2024 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

- Sikringsskap plassert i 2.etg. Automatsikringer av varierende alder.
- 11 kurser inkludert overbelastningsvern.
- Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Samsvarserklæring fremvist for:

- Feilsøke ladestasjon, den virker ikke. Utført av Riis Elektro AS, datert 25.07.2024.
- Bytte kretskort. Saksnr: 117192. Utført av Riis Elektro AS, datert 03.06.2024
- Bytte eksisterende Panasonic VP med Toshiba Polar 35. Opplegg til lysarmatur i tak på bad 1 etg. Utført av Riis Elektro AS, datert 30.06.2022
- Rette feil på kabel. Legge opp til ekstra stikk i stue og utelampe. Utført av Elektrikertjenesten Halden AS, datert 26.06.2018
- Installasjon til Folkeladeren for elbil. Utført av Riis Elektro AS, datert 06.06.2021

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

- Målernummer: 7359992906895526
- Registrert nettkunde på el-anlegget er Brekke
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.07.2024

Merknader:

- 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:

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHET/ENDRINGER:**

- Det er ikke fremvist eller tilsendt tegninger for boligen og ikke for den eldste tilleggsbygningen nærmest innkjørsel. Det er ikke uvanlig at dette ikke finnes for eldre bygninger og ved vurdering av lovlig bruk av rom og boligens utforming så legges som oftest historisk bruk til grunn.
- Det opplyses art bislag/inngangsparti er fra 2010 og terrasse fra 2021 og dette er ikke søkt om.
- Det finnes godkjente tegninger av den nyeste tilleggsbygningen og denne er benevnt for skrivestue på situasjonskart, men plantegning viser ikke tiltenkt bruk av rommene eller om det er godkjent med toalett.

FERDIGATTEST:

- I følge Halden kommune så foreligger det ikke ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser for tiltak på eiendommen. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger og tiltak og det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

SEFRAK:

- Boligen er oppført i SEFRAK-registeret. Registreringen innebærer ikke at bygningen har et formelt vern, men indikerer at bygningen har en verneverdi eller at den tilhører et verneverdig kulturmiljø eller kulturlandskap. Det bør derfor gjøres en lokal individuell vurdering av verneverdi før det eventuelt gis tillatelse til riving, flytting eller endring av SEFRAK-bygninger.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Ytterligere undersøkelser med kommunens byggesaksavdeling anbefales for å avklare godkjent bruk av rommene i bygningene og bygningenes utforming.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er stedvis sprukne fuger mellom granittblokker samt noe utglidning ved kjellernedgang som tilsier at det har vært bevegelser etter byggeår. Virker å være av eldre opprinnelse, men kan holdes ved tilsyn og reparasjon av fuger kan påregnes for å styrke motstandsdyktighet mot vann. -Det opplyses at det i 1994 ble lagt en form for fuktsikring i grunnen på inngangssiden av huset for å begrense vanninntrengning i kjeller. Det er ikke gjort øvrige tiltak med utvendig fuktsikring og drenering. Fuktig gulv i kjeller indikerer tidvis innsig av vann, men dette kan også relateres til innsig/lekkasje ved vanninntak. Innsig av vann som blir liggende kan skade trekonstruksjoner over tid og tiltak med utvendig fuktsikring og drenering anbefales.
1.2	Krypekjeller
	-Usikrede hull for ventilering gir mulighet for inntrengning av mus og andre skadedyr. -Krypekjeller er et risikoområde med tanke på fuktskader og skadedyr og ytterligere undersøkelser anbefales. Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for rom under terreng.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at overflatevann og takvann 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. -Det er oppsamling av vann i bunnen av kjellernedgang. Tiltak for bortledning av vann kan påregnes da dette vil skade nærliggende bygningsdeler over tid.
2.1	Yttervegger
	-Yttervegger har synlige skjevheter som tilsier at bygget har vært i bevegelse etter byggeår. -Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og eventuelt vindtett sjikt. Normal eldre utførelse, men ikke ideelt og spesielt ikke hvis vegger er etterisolert. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår fuktskader. -Kledning har stedvis avflassing, sprekker og råte. Alder- og værslitasje, begrenset ventilering og manglende spalter mellom kledning/omramming og vannbrett er medvirkende årsaker. -Ved kjøkken virker det som om veggen har vært åpnet da kledning er skjært i nederst og montert tilbake. Mange skjøter på samme sted er ikke ideelt med tanke på vanninntrengning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Varierende funksjon ved åpning lukking. Justering av enkelte vinduer samt ytterdør og kjellerdør kan påregnes. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrengning. I tillegg er det ikke beslag under ytterdør. -Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er ikke spalter i takutstikk og ventilering av lukket konstruksjon er begrenset. Dette kan føre til kondensproblemer som ikke oppdages før åpning av konstruksjoner. -Det er noen synlige svanker/planavvik på takflater som ofte kommer pga nednøyning i eldre trekonstruksjoner.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Takstein har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. Alder tilsier at utskifting kan planlegges. -Toppbord/vindskier har noe vridninger og råte. Utskifting kan planlegges. -Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringsstidspunktet. Rekkverk er lavere enn 1,0 meter og trappen mangler rekkverk og håndløper på en side. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Vegger i våtsone er ikke fuktbestandige og har avflassing og skjolder. -Misfarging i himling som følge av høyt fukttrykk og mangelfull ventilasjon. -Innredning har fuktskade pga plassering nære dusjsone. -Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Synlige skjolder på overflater. -Badet har kun naturlig ventilasjon. 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.

8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkken fremstår funksjonelt, men har noen skjevheter og avflassing. -Benkeplate har avskalling der fliser er felt inn og dette kan swell ved vannsøl eller lignende.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuksikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder. -Vannlekkasje inn i kjeller har gitt betonggulvet høy fuktbelastning over tid og uttørring kan påregnes.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved fuktmåling i trevirke i overliggende etasjeskille så måles det høyere verdier enn anbefalt. Dette kan relateres til lekkasje inn i kjeller som gir høy luftfuktighet. -Kjeller er begrenset ventilert. God ventilering og gjennomlufting bør etableres da dette bidrar til tørrere forhold og redusert fuktbelastning på nærliggende trekonstruksjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres i rom for varig opphold for å unngå redusert kvalitet på inneluft som kan gi negative helsemessige og bygningsmessige konsekvenser over tid. -Badet har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Belegg er ikke fagmessig utført ved skjøter/hjørner og gjennomføringer og kan ikke anses som vanntett. Vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner. -Gulvet faller ikke jevnt mot sluk og det er målt fall fra sluket. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. -Badet må rehabiliteres hvis dette skal anses som et komplett fuktsikkert våtrom. Prisvurdering er angitt i punkt 7.1.3
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Belegg er ikke fagmessig utført ved skjøter/hjørner og gjennomføringer og kan ikke anses som vanntett. Tegn til at det er utført reparasjon med fugemasse ved sluk. Vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner. -Vegger i våtsoner er ikke vanntette og dette gir risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Det kan påregnes rehabilitering hvis badet skal kunne anses som et komplett våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er skjolder og fuktmerker på vegger pga høy fuktbelastning etter lekkasje inn i kjeller. Stedvis sprukne fuger mellom steinblokker. -På den siste befaringen så var det større mengde vann på gulv og det renner vann ut fra rør hvor vannledning er ført inn. Lekkasje må stoppes og utbedring av følgeskader på nærliggende trevirke kan påregnes. -Ved stikking i bjelker så påvises det råte og det er hull etter borebiller. Dette kommer av fuktige forhold og kan også forventes å finne i del av krypkjeller som ikke kan inspiseres. Tiltak med utvendig fuktsikring samt bedre ventilerings og eventuell bruk av avfukter anbefales. Prisvurdering kan anses som usikker da det kun er en liten del under boligen som kunne inspiseres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Hovedvannledning inn i kjeller ligger i et utenpåliggende rør og det renner vann ut av dette røret. Det må undersøkes ytterligere om dette skyldes lekkasje i vannledning eller om ytterrøret leder vann fra terreng inn i kjeller. Utbedringer må påregnes. -Eldre kobberrør 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. -Flere vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Det er rust på hovedstoppekranen og denne bør skiftes. -Det er ikke tegn til at det er etablert lufting av avløpssystemet. Manglende lufting kan føre til vakuum i anlegget, uttørring av vannlåser og lukt fra anlegget.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-