

Løeshagaveien 3 1459 NESODDEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1919

BRA: 242 m²

BRA-i: 242 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

18

TG-3

11

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20147>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er relativt flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Drenering må skiftes.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det registreres fuktskjolder på overflater.

Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er sprekk i vinduet i trapperommet i 2. etasje.

Det er knust glass i vinduet på entredøren. Det er sprekk i treverket på entredøren.

Det registreres råteskader i karmen noen steder.

Karmen er værslitte og med malingsavflassing, og med fuktskader enkelte steder.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer og entredør med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverommene på ca. 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser fukt i vegger.

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Separat del

Oppsummering

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Det er fuktskader i baderomsplatene.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, og det er bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Vinylbelegget i kjeller ligger løst oppå murgulvet.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes noen steder.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Det er skader og bruksslitasje på dørene. Glassruten til døren til lagerrommet er knust.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes oppussing eller utskifting av dørene.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Garasje 1

Oppsummering

Garasjen har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, vedlikehold av gulv, vegger, tak og garasjeport må påregnes.

Det er fuktskader i utvendig panel noen steder.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Garasje 2

Oppsummering

Garasjen har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, vedlikehold av gulv, vegger, tak og garasjeport må påregnes.

Det er skjevheter i konstruksjonen og i garasjeporten.

Det er fuktskader og malingsavflassing i utvendig panel noen steder.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Uthus

Oppsummering

Uthuset har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, vedlikehold av gulv, vegger, tak og garasjeport må påregnes.

Det er fuktskader og malingsavflassing i utvendig panel noen steder.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er noe fuktskader i utvendig panel og i vindskier enkelte steder. Det er malingsavflassing på vindskier.

Fasadene er værslitte.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold av fasader med vask/skraping og tjære/beis/maling.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres antatt muggsopp i undertak

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Anbefalte tiltak

Det må undersøkes om det er muggsopp i taket, og eventuelt utbedre/fjerne muggsoppen.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG t2 er satt på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG 2 er satt på grunn av alder.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres flere manglende takstein. Taket har områder med utettheter.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å tekke om taket på sikt.

Det må settes på nye takstein der hvor det mangler.

Det må påregnes å fjerne mosen på taket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor illegget (døren) til ovnen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser og vann og isbitdispenser, gasskomfyr med 6 koketopper. Integreert oppvaskmaskin.

Det er fuktskader i døren til kjøkkenbenken, og døren har løsnet fra festet.

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes.

Det anbefales å montere vannstoppeventil i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Oppsummering av avtrekk

TG 2 er satt pga alder.

Kjøkken: Separat del

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre hvitmalt kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp. Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate.

Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Deler av rekkverket i trappen i 1. etasje er løst.

Det er bruksslitasje i trappen.

Anbefalte tiltak

Rekkverket må hå bedre innfesting.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Oppussing av trappen må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken må det påregnes å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er noen løse stikkontakter.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i kjeller og i store deler av 1. etasje.

Noen luftekanaler er tettet igjen.

Det er mangelfull ventilasjon i boligen.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i de rommene hvor det ikke er.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes.

Øvrig: Tak

Oppsummering

Tagene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Det er en løs plate i hallen i 1. etasje.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarslere.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.6.2024

Rapportdato
26.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Julie Straume Winge

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen

Telefon: 90844088

Firma: Vannmannen AS

Epost: pmp@taksthuset.no

Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo



Egne premisser:

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: Løeshagaveien 3, 1459 Nesodden

Kommunenr: 3212

Gårdsnr: 9

Bruksnr: 44

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1919

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen bolig beliggende i ett populært boligområde på Torvet på Nesoddtangen. Stor tomt med flott hage med trær, frukttrær, plener, busker og blomsterbed.

Eldre enebolig opprinnelig oppført i 1919. Tilbygget på 1970 tallet.

Pent opparbeidet tomt på 3476.8 m².

Boligen har ikke vært oppusset i senere tid og har bruksslitasje og er noe utidsmessig etter dagens standard. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Boligen har vann fra borehull på egen grunn

Avløp til offentlig anlegg.

Godt med parkeringsplasser på eiendommen.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	242	242	0	0	0
Garasje 1	16	0	16	0	0
Garasje 2	11	0	11	0	0
Uthus	33	0	33	0	0
Totalt m²	302	242	60	0	0

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	37	37	0	0	0
1. etasje	126	126	0	0	0
2. etasje	60	60	0	0	0
Loft	19	19	0	0	0
Totalt m²	242	242	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	69	37	32
2. etasje	61	60	1
Loft	52	19	33
Totalt m²	182	116	66

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	32	0	32		Gang, lager med utgang til terreng. Trapperom, vaskerom og bod er ikke måleverdig pga lav takhøyde.
1. etasje	126	126	0	Entre, hall, kjøkken, spisestue, stue, vinterhage. Separat del: Entre, soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad/wc.	
2. etasje	60	60	0	Trapperom, gang, bad/wc, 3 soverom.	
Loft	19	0	19		Uinnredet kaldt loft.
Totalt m²	237	186	51		

Bygning: Garasje 1

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	16	0	0
Totalt m²	16	0	16	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	16	0	16		Garasje
Totalt m²	16	0	16		

Bygning: Garasje 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	11	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	11	0	11		Garasje
Totalt m²	11	0	11		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	0	33	0	0
Totalt m²	33	0	33	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	33	0	33		Redskapsboder
Totalt m²	33	0	33		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Opprinnelig del på natursteinsmur. Nyere del på Leca vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Terreng rundt boligen er relativt flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering må skiftes.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	
Det registreres fuktskjolder på overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2+1-lags glass produsert i 1986.	
Entredør med glassruter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-3**

Det er sprekk i vinduet i trapperommet i 2. etasje.

Det er knust glass i vinduet på entredøren. Det er sprekk i treverket på entredøren.

Det registreres råteskader i karmen noen steder.

Karmen er værslitte og med malingsavflassing, og med fuktskader enkelte steder.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer og entredør med skade må påregnes.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.5 Yttervegger

Type fasade**Stående kledning**

Bygget i panelet bindingsverk på gråsteinsmur.

Utvendig panel er behandlet med tjære.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Fasadene er overflatebehandlet med tjære, usikkert når.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er noe fuktskader i utvendig panel og i vindskier enkelte steder. Det er malingsavflassing på vindskier.

Fasadene er værslitte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes vedlikehold av fasader med vask/skraping og tjære/beis/maling.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via fast trapp.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Det registreres antatt muggsopp i undertak	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må undersøkes om det er muggsopp i taket, og eventuelt utbedre/fjerne muggsoppen.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Det er eldre takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
TG t2 er satt på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak, Saltak
Det er mansard/valmet tak på hovedhuset, saltak på tilbyggene.	

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG 2 er satt på grunn av alder.	

6.9 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres flere manglende takstein. Taket har områder med utettheter. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å tekke om taket på sikt.	
Det må settes på nye takstein der hvor det mangler.	
Det må påregnes å fjerne mosen på taket.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Pipen blir feiet fra feieluke på loftet ifølge eier.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverommene på ca. 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl, Element
-----------	---------------

Det er teglstein og elementpipe.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Peis
--------------	------

Det er peis/parafinovn i stuen.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
---	----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser og vann og isbitdispenser, gasskomfyr med 6 koketopper. Integreert oppvaskmaskin. Det er fuktskader i døren til kjøkkenbenken, og døren har løsnet fra festet. Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det er bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes. Det anbefales å montere vannstoppeventil i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i friluft.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG 2 er satt pga alder.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Eldre hvitmalt kjøkkeninnredning med glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser, komfyr med keramisk topp. Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate. Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det er bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er samsvar mellom dagens bruk og nyere arkitekttegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ifølge kommunen har de ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det mangler røykvarslere. Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp med lukkede opptrinn.	
Trapp i murkonstruksjon til kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Deler av rekkverket i trappen i 1. etasje er løst.	
Det er bruksslitasje i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverket må hå bedre innfesting.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Oppussing av trappen må påregnes.	

6.17 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er en kombinasjon av plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken må det påregnes å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger



Type anlegg

Kobber

Det er kobberør.

Vann til boligen og annekset via brønn og pumpe.

Vannrør med varmekabler til annekset er lagt på bakken fra hovedhuset.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Nyere vannrør fra hovedhus til annekset.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er plassert i hallen med automatsikringer.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er modernisert, usikkert når.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er noen løse stikkontakter. Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

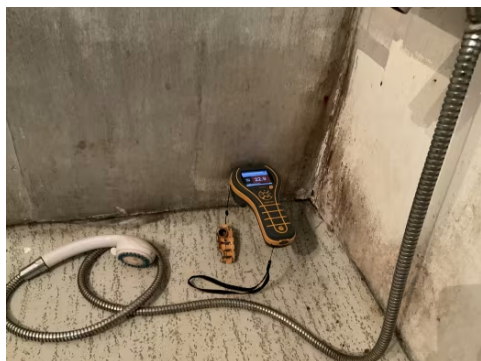
6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder er plassert i rom med sluk.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg i soverommene og kjøkken	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilerings (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i kjeller og i store deler av 1. etasje.	
Noen luftekanaler er tettet igjen.	
Det er mangelfull ventilasjon i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i de rommene hvor det ikke er.	

6.22 Våtrom: Bad/wc



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser fukt i vegger.

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.23 Våtrom: Separat del

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Det er fuktskader i baderomsplatene.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.24 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

På gulvene er det parkett, laminat og vinylbelegg.

Oppsummering av øvrig**TG-3**

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, og det er bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Vinylbelegget i kjeller ligger løst oppå murgulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og utskifting av gulvoverflater må påregnes noen steder.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.25 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

På veggene er det malt panel, malte slette veggoverflater og malte murvegger.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes.

6.26 Øvrig: Tak

Beskrivelse

I takene er det malt panel, takplater og Takessplater.

Takhøyden er 283 cm i 1. etasje, 249 cm i 2. etasje. Skråtak på loft med takhøyde fra 10 cm til 222 cm. Takhøyden i kjeller er 180 cm, og 219 cm i lagerrom.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Takene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Det er en løs plate i hallen i 1. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes.

6.27 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er eldre malte trefyllingsdører og hvite glatte innerdører. Dør med glass til stuen.

Oppsummering av øvrig	TG-3
Det er skader og bruksslitasje på dørene. Glassruten til døren til lagerrommet er knust.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes oppussing eller utskifting av dørene.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.28 Øvrig: Garasje 1

Beskrivelse	
Garasje i uisolert trekonstruksjon utvendig panelt på ca. 16 m2. Støpt ringmur og støpt gulv.	
Saltak tekket med stålplater. Manuell garasjeport.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Garasjen har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, vedlikehold av gulv, vegger, tak og garasjeport må påregnes.	
Det er fuktskader i utvendig panel noen steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.29 Øvrig: Garasje 2

Beskrivelse	
Garasje i uisolert trekonstruksjon utvendig panelt på ca. 11 m2. Det er jordgulv.	
Skråtak tekket med stålplater. Manuell garasjeport.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Garasjen har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, vedlikehold av gulv, vegger, tak og garasjeport må påregnes.	
Det er skjevheter i konstruksjonen og i garasjeporten.	
Det er fuktskader og malingsavflassing i utvendig panel noen steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Naturlig vedlikehold må påregnes.	

6.30 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus i trekonstruksjon på ca. 33 m². Utvendig med malt panel. Uthuset er delvis uisolert og isolert.

Det er jordgolv og tregulv.

Skråtak tekket med stålplater.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Uthuset har ikke blitt vedlikeholdt på lang tid, vedlikehold av gulv, vegger, tak og garasjeport må påregnes.

Det er fuktskader og malingsavflassing i utvendig panel noen steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant