

Heggesåsen 52

7715 STEINKJER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

BRA: 255 m²

BRA-i: 255 m²



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

14

TG-2

15

TG-3

2

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/16384>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Hovedtaket er målt til og være brattere en 27 grader.

Det er tak over inngangsparti som beskytter mot takras fra hovedtaket er det ikke krav til snøfangere, men dette kan være en fordel å montere.

Snøfangere kan med fordel også monteres på begge baksider for å få en jevn lastbelastning på takkonstruksjonen med mye snø.

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret.”

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Til kjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Tilstandsgrad 2 gis ut fra alder på mur.

Krypkjeller

Oppsummering

Det mangler fuktspærre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Måler noe forhøyet fuktverdier på fritt eksponert murgulv

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

Vinduer og dører: Kjeller og kald-loft samt 2 balkongdører og en ytterdør

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Noe vindus skifte må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.
Registrerer glasvatt som isolering i etasjeskiller mot 2. etasje. Ut fra dagens isolasjon fungerer lifting i rafter.
Tilstandsgrad 2 gis ut fra redusert isolasjonsmengde i etasjeskiller.
Ved eventuell oppgradering av isolasjon i mot raft, må det også oppgraderes lifting.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av isolasjon i etasjeskiller må påregnes på sikt.

Taktekking

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler og gjøre tiltak for å fjerne mose på taket.

Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje

Oppsummering

Det registreres ett totalt avvik målt samlet på peisestue/gang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18 mm.

Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres stedvis knirk.

På hovedsoverommet i 1. etasje er det innfelling av en gulvbit på 50 x 50 cm nødvendig etter fjerning av et skap.

Etasjeskille og gulv på grunn: 2. etasje

Oppsummering

Det registreres ett totalt avvik målt samlet på stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.

Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres stedvis knirk.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Utvednig pipe er helbeslått med mettalbekledning fra 2009. Registrerte ikke noen avvik eller skader.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med bruksslitasje og noe heng på dører samt skallsår på enkelte overflater og benkeplater.

Registrerer fuktmerker på parkett under kjøleskap, ved bruk av fuktmåler ble det ikke målt forhøyet fuktverdier. Fuktmerker er eldre uttørket merker.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredning må påregnes og oppgradere på sikt.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: Til 2. etasje.

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i vaskekjeller.

Det meste av vannrør er fra 1983, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert på bod i kjeller.

Stoppekran er oppgradert samtidig med at ny hovedvannledning ble lagt inn i boligen i

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.4.2024

Rapportdato
23.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: Karset Rolf 1 / 1 Heggesåsen 52, 7715 STEINKJER GJELDER
FESTE

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vidar Nordgård
Firma: Norconsult
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer
Telefon: 46978350
Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Norconsult



Om bygningssakkyndig:

Takstingeniør MNT

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Heggesåsen 52, 7715 Steinkjer
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 196 Bruksnr: 300 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1958 - Opplyst av eier
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Tidligere tomannsbolig som er bygget om til enebolig. Eiendommen har 2 stk gårds og bruksnr. For Heggesåsen 50 er det 196/299. For Heggesåsen 52 er det 196/300.

Bolig i 2 etasjer pluss kjeller og kald-loft.

Grunnmuren er oppført i betong med sparestein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel samt liggende i gavlene.

Taket har saltaksform tekket med decra takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongsører med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1983	Bygget om fra tomannsbolig til enebolig. Ferdigattest. Etterisolert, vindsperre og remontert kledning mot nord/vest.	Nei
1987	Bygget ny garasje.	Nei
1998	Utvidet balkong i 2. etasje. Montert nytt gulvbelegg i 1. og 2. etasje.	Ja
2003	Utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger (separering av avløp). Utskifting av innvendig vannledning.	Ja
2009	Legging av nytt yttertak med tilhørende takrenner m.m på hele bolighuset.	Ja
2010	Oppgradert bad	Ja
2018	Fuktinnsig i et kjellerrom etter fjerning av en stor utvendig betongtrapp (vestre inngang) i forbindelse med ombygningen til enebolig i 1982. Skaden utbedret. En	Ja

	mindre sprekk (antagelig oppstått i forbindelse med fjerning av en utvendig trapp av betong) med fuktinnsig i kjellerrom. Utbedret i forbindelse med ny drenering. Ny drenering er lagt rundt hele huset i år 2018. Montert varmepumpe luft til luft 2. etasje.	
2019	Innsetting av nye vinduer i 1. og 2. etasje. Ny balkongdør i 2. etasje.	Ja
2020	Rehabilitering av 2 sikringsskap, fremleggelse av strøm til markise, fremleggelse av strøm for screens, montering av 2 dimmere	Ja
2021	Montert varmepumpe luft til luft i 1. etasje.	Ja
2023	Utført el-kontroll	Ja

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 boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhets omsluttende vegger. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenhets omsluttende vegger. 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 arealstandard (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)
Enebolig	255	255	0	0	36
Dobbel garasje	35	0	35	0	25
Totalt m²	290	255	35	0	61

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	77	77	0	0	0
1. etasje	94	94	0	0	28
2. etasje	84	84	0	0	8
Totalt m ²	255	255	0	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	77	7	70	Gang m/trapp	Vaskekjeller, matbod, snekkerbod og 4 boder.
1. etasje	94	93	1	Vindfang, gang m/trapper, toalettrom, 4 soverom, peisestue og bad.	1 stk bod.
2. etasje	84	84	0	Stue m/trapp, kjøkken, kontor og trapperom.	
Totalt m ²	255	184	71		

Bygning: Dobbel garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	35	0	35	0	25
Totalt m ²	35	0	35	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	35	0	35		Biloppstillingsplass
Totalt m ²	35	0	35		

Kommentar til arealberegning

Arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2018.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Det er lagt ny drenering rundt hele huset ifølge eier. Registrerer nyere pukk rundt murer. Nyere grunnmursplast med klemlist.	
Noe forhøyet fuktverdier på gulv i kjeller, murvegger har ikke forhøyet fuktverdier målt med kapasitiv fuktmåler på befaringsdagen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein, Teglstein
Yttermurer oppbygget av antatt betong med sparestein. Delingsvegger av teglstein og betong med sparestein, pusset og malt.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Tilstandsgrad 2 gis ut fra alder på mur.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under tilbygg.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 13,3 vektprosent.

Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i Kreosotsviller-

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-1**

Støttemur på ca 1 meter i høyde.

Underlag av pukk som vurderes som mykere underlag. Rekkverk er ut fra registrerte forhold ikke påkrevd.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Måler noe forhøyet fuktverdier på fritt eksponert murgulv

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2. etasje motr sør

Type

Balkong

Det er etablert en utkraget balkong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Utkraget bjelker, terrassebod og rekkverk oppgradert i 1998.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Ut fra registrerte forhold er det ingen skader på balkongen.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot sør/vest

Type	Platting
------	----------

Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.
Markterrasse er delvis opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Markterrasse bygget i senere år.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
---	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.

6.8 Vinduer og dører: Kjeller og kald-loft samt 2 balkongdører og en ytterdør**Beskrivelse**

Kjellervindu med koblet glass.
Loftvinduer vinduer med 2-lags glass.
Balkongsører med 2-lags glass.
Teak ytterdør uten glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Kjellervindu fra byggeår.
Loftvindu, ytterdør og balkongdør er fra antatt fra 1983.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

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?	Ja
--	----

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Noe vindus skifte må påregnes.

6.9 Vinduer og dører: 1. og 2. eta.

Beskrivelse

Fabrikk malt Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu skiftet i perioden 2008 til 2019.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på vinduene.

6.10 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Boligen har i all hovedsak stående kledning. Liggende kledning i begge gavler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

I forbindelse med omgjøringen av huset fra vertikal delt tomannsbolig til enebolig i 1982/1983 ble det alt vesentlige

av tømmerarbeid utført av «ufaglærte», utenom det nye tilbygget.

I forbindelse med vindusinnsettingen i første etasje i 1982/1983, ble veggen fra tilbygget til hushjørnet etterisolert med 10 cm Glava.

Yttervegger mot sør og vest ble isolert opp samt ny vindspærre og kledning i 1998.

Ny isolasjon, vindspærre og kledning mot øst i 2010.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Kledning er godt vedlikehold og har ikke registrert noen skader.	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via trapperom og trapp ved kjøkken 2. etasje.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
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
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Registrerer glasvatt som isolering i etasjeskiller mot 2. etasje. Ut fra dagens isolasjon fungerer lifting i rafter. Tilstandsgrad 2 gis ut fra redusert isolasjonsmengde i etasjeskiller. Ved eventuell oppgradering av isolasjon i mot raft, må det også oppgraderes lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av isolasjon i etasjeskiller må påregnes på sikt.	

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye takrenner og nedløp er etablert i 2009.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på takrenner og nedløp.

6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Via stige, Annet

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-1**

Eldre plassbygget takkonstruksjon som innehar dimensjonering fra byggeår. Ut fra registrerte forhold er det ikke noen skader på takkonstruksjonen.

6.14 Takteking

Type teking

Metallplater

Dercra takplater.

Inspisert fra

Fra bakken, Annet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking ble skiftet i 2009.

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?

Nei

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

Nei

Oppsummering av takteking**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler og gjøre tiltak for å fjerne mose på taket.

6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Hovedtaket er målt til og være brattere en 27 grader. Det er tak over inngangsparti som beskytter mot takras fra hovedtaket er det ikke krav til snøfangere, men dette kan være en fordel å montere. Snøfangere kan med fordel også monteres på begge baksider for å få en jevn lastbelastning på takkonstruksjonen med mye snø. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret." .	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres ett totalt avvik målt samlet på peisestue/gang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18 mm. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det registreres stedvis knirk. På hovedsoverommet i 1. etasje er det innfelling av en gulvbit på 50 x 50 cm nødvendig etter fjerning av et skap.	

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn: 2. etasje

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres ett totalt avvik målt samlet på stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det registreres stedvis knirk.	

6.18 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
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?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Utvednig pipe er helbeslått med mettalbekledning fra 2009. Registrerte ikke noen avvik eller skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

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 kjøkkeninnredning med bruksslitasje og noe heng på dører samt skallsår på enkelte overflater og benkeplater. Registrerer fuktmerker på parkett under kjøleskap, ved bruk av fuktmåler ble det ikke målt forhøyet fuktverdier. Fuktmerker er eldre uttørket merker.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Kjøkkeninnredning må påregnes og oppgradere på sikt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Eldre avtrekksvifte med avtrekk ut.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er ikke registret noen skader på avtrekksvifte. Avtrekksvifte fungerer som tiltenkt.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det ble utført endringer under ombyggingen i 1982/83. Ny ferdigattesten ble utsendt etter ferdig ombygging, datert 8. november 1983 og kommunens brev av samme dato.	
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
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.21 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.22 Trapp: Til kjeller

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.23 Trapp: Til 2. etasje.

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.24 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet i sin helhet i 1983. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2010.	
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. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.25 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i sin helhet i 1983. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2010.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
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?	Nei
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
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i vaskekjeller. Det meste av vannrør er fra 1983, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert på bod i kjeller. Stoppekran er oppgradert samtidig med at ny hovedvannledning ble lagt inn i boligen i	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i sin helhet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.26 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 25.01.2023.	

6.27 Varmesentral: 2. etasje

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe montert i 2. andre etasje i 2018	
Når var siste service på anlegget?	
Sist service er gjennomført 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Det er utført service annet hvert år siden varmepumpen var ny. Varmepumpe fungerer som tiltenkt.	

6.28 Varmesentral: 1. etasje

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe montert i 1. etasje i 2021	
Når var siste service på anlegget?	
Sist service er gjennomført 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-0
Det er utført service annet hvert år siden varmepumpen var ny. Varmepumpe fungerer som tiltenkt.	

6.29 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
1983	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.30 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalter i en del vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra boligens konstruksjon og tetthet på befaringsdagen.	

6.31 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på overflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på membran, tettesjikt og sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert stort veggmontert høgskap, servantskap med helstøpt servantplate, vegghengt klosset med innebygd systerne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klossett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Synlig dreksåpning mot dusj. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.32 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Garasje oppført med pukk på gulv. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel og liggende i gavler. Oppmurt murvegg i betong på langvegg mot nord pga høyere terreng. Taket har saltaksform tekket med papp. Takrenenr av plast, taknedløp med utkast til terreng. Det er montert to vippeporter i tre og en stk garasjedør. Vindu med 2-ags glass. Enkelt el-anlegg. Montert markterrasse mot sør/vest i senere år. Garasje er jendig vedlikholdt. Vippeporter er noe tunge og åpne, anbefales og småre opp skinner. Garasjedør tar noe i karm, anbefales og justere.

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------