

Bersvensåsen 14 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1982

BRA: 169 m²

BRA-i: 169 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

24

TG-2

17

TG-3

1

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, tilleggssbygninger (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 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/31733>

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

Våtrom: Bad, 1. etasje

Oppsummering av overflater

-Det er tilnærmet flatt gulv uten fall til sluk, utover 3–4 mm fall fra ytterveggen. Eventuelt lekkasjevann vil dermed kunne renne mot dør og eventuelt inn i konstruksjon. Høydeforskjell mellom topp membran ved dør (under flis) og topp slukrist skal være minimum 25 mm.

-Vindu er plassert i våtsone. Våtsonen strekker seg 1 meter sideveis fra lukkede dusjvegger. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i åpningen.

TG 3 på grunn av manglende fall til sluk, og dermed høy risiko for at lekkasjevann ikke vil nå sluk.
TG 2 settes for vindu plassert i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

-Kostnadsestimatet er satt for utbedring av fallforhold på badet og dermed også ny overflate og membran på gulvet. Rommet kan brukes slik det fremstår i dag om det tas i bruk et lukket dusjkabinett, men det erstatter ikke krav om fall til sluk. Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell/manglende fall til sluk er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende konstruksjon ved dør.

-Det kan være hensiktsmessig å ta i bruk et lukket dusjkabinett med tanke på vindu plassert i våtsone. For å lukke avviket må det fremvises tilstrekkelig dokumentasjon på riktig utførelse av membran mot vindusåpning.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 – 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt boligen er med naturtomt og noe betongheller. Det er flatt terreng på østsiden (oversiden), og ellers tilstrekkelig fall ut fra bygget. Takvann ledes i rør under bakken, men noe usikkert hvor disse ender.

-Fuktmålinger på overflater viser indikasjoner på fukt i gulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

-I bod i underetasje ble det påvist skader i påforet konstruksjon ved befaringen. Det ble tatt av kledning på innsiden av veggen i ettertid av befaring, og viser at det trekker noe fukt i nedre del av muren. Det ble foretatt fuktmåling med hammerelektrode i svill ved plassering av berederen. Fuktmålingen viser et nivå hvor det er risiko for utvikling av mugg.

-Fuktsikringen av grunnmursplast har nådd en alder med usikker restlevetid. Tettheten i tiden som kommer er usikker.

-Utvendig mangler det topplst over grunnmursplasten ved utskiftet vindu i stue/kjøkken.

-Terrenget på oversiden er flatt, og dette kan medføre ekstra fuktbelastning på fuktsikring/grunnmur.

-Det kan være hensiktsmessig å undersøke nærmere ved bodhjørnet utvendig. Her er det et nedløpsrør som er ført ned i rør under bakken, og rørene har nådd en alder med usikker tetthet. Det bemerkes likevel at selger har sett fuktmerkene i boden i hele eierforholdet sitt.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. Tiltak for redrenering/skifte av grunnmursplast rundt boligen kan ikke utelukkes. Underetasjen er innredet, og det er viktig med en godt fungerende drenering. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelt lokale utbedringer ved hjørnet til boden. Det vil være noe usikkerhet i mindre tilgjengelige deler av etasjen.
- Det anbefales å montere topplist utvendig ved vinduet i stue/kjøkken, for å sikre god tetthet mot grunnmur.
- Terrengjustering kan være nødvendig på oversiden, for å sikre at det er godt fall fra grunnmur.

Rom under terreng

Oppsummering

- I bod i underetasje ble det påvist skader i påforet konstruksjon etter hulltaking i bod ved befaringen. Det ble tatt av kledning på innsiden av veggen i ettertid av befaring, og viser at det trekker noe fukt i nedre del av muren. Det bemerkes også at det er jordgolv i rommet, som kan øke risikoen for opptrekk av fukt.
- Det registreres bruk av dampsperre i vegg ved hulltaking. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørring.
- Fuktmålinger på overflater viser indikasjoner på fukt i gulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.
- Ved fuktmåling med hammerelektrode i svill i skap i kjøkken er det påvist fukt over risikonivået for utvikling av mugg.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

- I 1 soverom er det en luke i gulvet. Luken kunne ikke åpnes ved befaringen, og er ikke inspisert. Anbefales undersøkt.

Anbefalte tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. Tiltak for redrenering/skifte av grunnmursplast rundt boligen kan ikke utelukkes. Underetasjen er innredet, og det er viktig med en godt fungerende drenering. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelt lokale utbedringer ved hjørnet til boden. Det vil være noe usikkerhet i mindre tilgjengelige deler av etasjen, siden det er registrert svakheter ved dagens drenering.
- Ytterligere undersøkelser anbefales for å få kartlagt tilstanden.

Balkong, terrasse, platting: Balkong

Oppsummering

- Det registreres en skjevhet i konstruksjonen på tvers langs langsiden.
- Rekkverket måles til 97 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Åpninger i liggende rekkverk over 20 mm
- Det er til dels slitte overflater.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Skjevheter anbefales rettet opp.
- Rekkverket tilfredsstiller krav ved byggemeldingsår. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav, men det anbefales for bedre sikkerhet for barn, da slike åpninger kan innby til klatring.
- Noe vedlikehold anbefales.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

- Helt i bunn av 1 stolpe på undersiden av terrassen er det litt råte, men kun i startfasen. Ikke omfattende i dag, men tiltak må påregnes etter hvert.
- Åpninger i liggende rekkverk over 20 mm
- Det er stedvis noe slitasje i overflater.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Det er litt barkutslag i 1 taksperre i det overbygde taket, men det vurderes ingen skader eller svekket bæreevne i sperren.

Anbefalte tiltak

- Det må med tiden påregnes utbedring av stolpe med noe råte i bunn.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav, men det anbefales for bedre sikkerhet for barn, da slike åpninger kan innby til klatring.
- Noe vedlikehold anbefales.

Vinduer og dører: Eldre vindu og ytterdører

Oppsummering

- Det er enkelte vindu fra byggeår som er fastmalt.
- Noen vindu i underetasje fra byggeår har malingsavskalling utvendig. Vinduer vurderes utover dette i grei stand, alder tatt i betraktning.
- Ytterdører fra byggeår har harde/sprukne pakninger. Dette kan medføre utettheter.
- Isolerglass har nådd mer enn 30 år. Det er økt risiko for punktering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Fastmalte vindu anbefales å gjøres tilgjengelig for åpning.
- Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
- Det kan være hensiktsmessig å bytte pakning i dører, slik at dørene tetter godt mot karm.
- Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftninger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå.

Yttervegger

Oppsummering

- Kledningen fremstår uten vesentlig slitasje.
- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

TG 2 som følge av begrenset lufting.

Anbefalte tiltak

- Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag. Ved større utskiftninger bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Det ble registrert deformasjon i nedløpsrørene, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Påviste avvik må sies å være normalt i Fjellregionen/Nord-Østerdalen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.

Taktekking

Oppsummering

-Det er observert rustdannelse på beslagene på taket. Disse vurderes å ikke ha blitt skiftet ved omlegging av tekking.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-Det er litt mose ned mot takfot på vestsiden som anbefales rengjort som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

-Rust forkorter levetiden på beslagene. Anbefales utbedret.

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Trapp

Oppsummering

-Åpninger i rekkverk og trinn er over 10 cm.

-Trappen mangler håndløper langs veggen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk og trinn slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.

-Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider.

Avløpsrør: Avløpsrør fra byggeår

Oppsummering

-Deler av anlegget har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Restlevetiden er usikker. Dette gjelder anlegg i 1. etasje, og utvendig med inntak inn i boligen.

TG 2 på grunn av alder på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannledninger

Oppsummering

-Det er belegg på gulv og avrenning til sluk i tilknytning åpen rørfordeling (ved rør i rør), men ikke tilfredsstillende utførelse på tettesjiktet ut mot stue. Dermed kan det bli skader ved eventuelle lekkasjer.

-Anlegg fra byggeår av kobber har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Restlevetiden er usikker.

TG 2 på grunn av avvik på lekkasjesikring ved åpen rørfordeling, samt alder på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å etablere lekkasjesikring (vannstopper e.l.) i forbindelse med åpen rørfordeling for å lukke avviket.

-Det er ikke behov for utbedringstiltak på eldre rør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmesentral

Oppsummering

-Det har ikke vært avholdt service på varmepumper. Service anbefales annenhvert år.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder på 134 liter er plassert i skap i stue/kjøkken i underetasje. Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tilfredsstillende utført tettesjikt mot stuedelen.

-Det er belegg på gulv og avrenning til sluk i tilknytning bereder, men ikke tilfredsstillende utførelse på tettesjiktet ut mot stue. Dermed kan det bli skader ved eventuelle lekkasjer.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å etablere lekkasjesikring (vannstopper e.l.) eller avrenning til avløp fra trykkventil for å lukke avviket.

Våtrom: Bad, 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Membranen er kun lagt ned i sluket uten synlig tetting med klemring. Dette kan medføre lekkasjer oppunder membranen ved et tett sluk.

-Sluket er i hovedsak fra byggeår, utover slukforhøyerer som ble etablert i 2017. Restlevetiden på sluk fra byggeår er usikker.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Eldre sluk kan være utsatt for lekkasjer, og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det gjøres også oppmerksom på at det kan ta lang tid å oppdage en eventuell lekkasje, siden ny membran og påstøp er lagt over opprinnelig belegg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Bytt eventuelt ut hele sluket ved en eventuell utbedring av fallforhold på gulvet.

-Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom membranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Våtrom: Bad, underetasje

Oppsummering av fukt

-Det er ikke mulig å foreta hulltaking mot våtsone i dusj på grunn av murvegg. Hulltaking er foretatt fra under trapp i hall. Det er påvist noe fukt ved måling på overflater. Dette vil komme av opptrekk fra grunnen som følge av manglende fuktsperre under fundament og betonggulv. I dag er det ikke tegn på skader i rommet.

Anbefalte tiltak fukt

-Overvåk situasjonen. Bemerk at det er tidligere nevnt i rapporten at det kan være hensiktsmessig å oppgradere drenering.

Våtrom: Vaskerom, 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Belegget vurderes å ikke tette godt rundt avløp fra skyllekum. Det er krympet belegg rundt røret, men som følge av alder vurderes dette å tette dårlig.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt og slukløsning. Restlevetiden er usikker.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Sørg for god tetting rundt rørføring i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke en tett membran/mansjett.
-Det er viktig å merke seg at levetiden til et tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre tettesjikt kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
-Eldre sluk kan være utsatt for lekkasjer, og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning og tettesjikt skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Øvrig: Utvendige trapper

Oppsummering

-Utvendige trapper mangler håndløpere.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpene for bedre sikkerhet ved bruk.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bolig:

-Det er fremlagt tegninger i forbindelse med omsøking av bruken i underetasjen, samt endringer på fasader i begge etasjer i 2025. De nye tegningene stemmer med dagens bruk, og er også godkjent med ferdigattest.

Garasje:

-Garasjen har en liten endring i romløsning i 1. etasjen. Dette er ikke søknadspliktig.
-Det foreligger kun fasadetegning av 2 fasader, og det er kun disse som er vurdert. Vinduene på vestvegg på garasjen er synlig på plantegning, men ikke på fasadetegning. Vindu foreligger på sørvegg på tegning, men er ikke etablert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.5.2025

Rapportdato
16.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Arnt Erik Olsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Snorre Kolstad** Telefon: **48033863**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **sk@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

- I 1 soverom i underetasje er det en luke for mulig stakepunkt. Luken kunne ikke åpnes ved befaringen, og er ikke inspisert.
- 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.
- Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bersvensåsen 14, 7374 Røros**

Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	59	Bruksnr:	27	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1982 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i betong, og det er støpt gulv på grunnen. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og fasader er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass. Det er mulighet for utleie i underetasen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Det opplyses lagt ny grunnmursplast.	Nei
2008	Taktekkingen ble lagt ny.	Nei
2017	Badet oppe ble oppgradert. Ytterveggen i rommet ble påisolert innvendig, og det ble satt inn nytt vindu i rommet. Det ble også satt inn nytt vindu i stue/kjøkken i underetasje.	Nei
2019	Badet i underetasje ble oppgradert. Vann og avløpsrør inn til bad og kjøkken i samme etasje ble skiftet. Det ble også satt inn ny bereder.	Nei
2021	Det ble satt inn kjøkkeninnredning i underetasjen. Rommet ble generelt oppgradert.	Nei
2020	Det ble montert varmepumpe i underetasjen.	Nei
2023	Det ble montert varmepumpe i 1. etasje. Fasader på bolig og garasje ble overflatebehandlet.	Nei

2024	Det ble satt inn 2 brukte balkongdører.	Nei
2024/2025	Utført eltilsyn, og utbedringer etter tilsyn. Utbedringer er utført av Elektropunkt AS og dokumentert med samsvarserklæring.	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 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 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. Rombenevnelsen 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	169	169	0	0	36
Garasje	66	0	66	0	0
Totalt m²	235	169	66	0	36

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	77	77	0	0	0
1. etasje	92	92	0	0	36
Totalt m²	169	169	0	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	77	64	13	BRA-i: Hall, 2 vindfang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad.	BRA-i: 2 boder.
1. etasje	92	92	0	BRA-i: Kjøkken, stue, gang, vaskerom, bad, 2 soverom.	
Totalt m²	169	156	13		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	38	0	38	0	0
1. etasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	66	0	66	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	41	28	13
Totalt m²	41	28	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	38	0	38		BRA-e: Garasje.
1. etasje	28	0	28		BRA-e: Bod, kneloft.
Totalt m²	66	0	66		

Kommentar til arealberegning

TBA:
-Balkong: 12,5m².
-Terrasse: 23m².

-Areal i kneloftet i 1. etasje på garasjen er ikke målbart pga. takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fuktmåling ved konstruksjon i bod som i dag er fjernet.



Fuktmåling med hammerelektrode i svill i skap ved bereder. Viser fuktnivå med risiko for utvikling av mugg.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuksikring 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?	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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Terrengtet rundt boligen er med naturtomt og noe betongheller. Det er flatt terreng på østsiden (oversiden), og ellers tilstrekkelig fall ut fra bygget. Takvann ledes i rør under bakken, men noe usikkert hvor disse ender.

-Fuktmålinger på overflater viser indikasjoner på fukt i gulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

-I bod i underetasje ble det påvist skader i påforet konstruksjon ved befaringen. Det ble tatt av kledning på innsiden av vegg i ettertid av befaring, og viser at det trekker noe fukt i nedre del av muren. Det ble foretatt fuktmåling med hammerelektrode i svill ved plassering av berederen. Fuktmålingen viser et nivå hvor det er risiko for utvikling av mugg.

-Fuksikringen av grunnmursplast har nådd en alder med usikker restlevetid. Tettheten i tiden som kommer er usikker.

-Utvendig mangler det topplst over grunnmursplasten ved utskiftet vindu i stue/kjøkken.

-Terrengtet på oversiden er flatt, og dette kan medføre ekstra fuktbelastning på fuksikring/grunnmur.

-Det kan være hensiktsmessig å undersøke nærmere ved bodhjørnet utvendig. Her er det et nedløpsrør som er ført ned i rør under bakken, og rørene har nådd en alder med usikker tetthet. Det bemerkes likevel at selger har sett fuktmerkene i boden i hele eierforholdet sitt.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Overvåk tilstanden jevnlig. Tiltak for redrenering/skifte av grunnmursplast rundt boligen kan ikke utelukkes. Underetasjen er innredet, og det er viktig med en godt fungerende drenering. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelt lokale utbedringer ved hjørnet til boden. Det vil være noe usikkerhet i mindre tilgjengelige deler av etasjen.

-Det anbefales å montere topplst utvendig ved vinduet i stue/kjøkken, for å sikre god tetthet mot grunnmur.

-Terrengjustering kan være nødvendig på oversiden, for å sikre at det er godt fall fra grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/underetasje
Grunnmur er oppført i betong, og det er støpt gulv på grunnen. Innvendig er muren i hovedsak innkledd.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Sandholdig grunn ifølge selger.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
-Grunnmur er i hovedsak tildekt innvendig og derfor ikke synlig for kontroll. Det er ikke registrert skader eller unormale forhold utvendig, utover litt pussavskalling ved vindu som er blitt satt inn i stue/kjøkken.	

TG-1

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er støttemurer oppført i naturstein.	
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
-Det registreres ingen unormale forhold.	

TG-1

6.4 Rom under terreng



Måling ved konstruksjon i bod som i dag er fjernet.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Underetasjen er i hovedsak innredet. Vegger har beleg, flis og laminat. I den ene boden er det jordgulv. Vegger er i hovedsak påforet og innkledd med plater/panel. Rom er ventilert med klaffventiler på vegg og spalteventiler i vindu.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det ble oppgradert bad og stue/kjøkken i perioden 2019-2021.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja



Måling i svill ved bereder.



Måling på gulvoverflate.

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

-I bod i underetasje ble det påvist skader i påforet konstruksjon etter hulltaking i bod ved befaringen. Det ble tatt av kledning på innsiden av vegg i ettertid av befaring, og viser at det trekker noe fukt i nedre del av muren. Det bemerkes også at det er jordgulv i rommet, som kan øke risikoen for opptrekk av fukt.

-Det registreres bruk av dampsperre i vegg ved hulltaking. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlekkede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørring.

-Fuktmålinger på overflater viser indikasjoner på fukt i gulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjøllergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

-Ved fuktmåling med hammerelektrode i svill i skap i kjøkken er det påvist fukt over risikonivået for utvikling av mugg.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

-I 1 soverom er det en luke i gulvet. Luken kunne ikke åpnes ved befaringen, og er ikke innsisert. Anbefales undersøkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Overvåk tilstanden jevnlig. Tiltak for redreting/skifte av grunnmursplast rundt boligen kan ikke utelukkes. Underetasjen er innredet, og det er viktig med en godt fungerende drenering. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelt lokale utbedringer ved hjørnet til boden. Det vil være noe usikkerhet i mindre tilgjengelige deler av etasjen, siden det er registrert svakheter ved dagens drenering.

-Ytterligere undersøkelser anbefales for å få kartlagt tilstanden.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong



Type

Balkong

Det er etablert en balkong ut fra 1 soverom i 1. etasje. Balkongen er oppført i impregneret trevirke over stolper ført ned til fundament. Rekkverk er av malt tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

-Eldre konstruksjon.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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-2

- Det registreres en skjevhet i konstruksjonen på tvers langs langsiden.
- Rekkverket måles til 97 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Åpninger i liggende rekkverk over 20 mm
- Det er til dels slitte overflater.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Skjevheter anbefales rettet opp.
- Rekkverket tilfredsstiller krav ved byggemeldingsår. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav, men det anbefales for bedre sikkerhet for barn, da slike åpninger kan innby til klatring.
- Noe vedlikehold anbefales.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse med adkomst ut fra stue i 1. etasje og fra terreng. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over stolper ned til fundamenter. Rekkverk er av malt tre, og det er trapp ned til terreng. Det er delvis overbygd tak med plastplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Eldre konstruksjon. Gulvet ble slipt og beiset i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
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-2

- Helt i bunn av 1 stolpe på undersiden av terrassen er det litt råte, men kun i startfasen. Ikke omfattende i dag, men tiltak må påregnes etter hvert.
- Åpninger i liggende rekkverk over 20 mm
- Det er stedvis noe slitasje i overflater.

TG 2 på grunn av ovennevnte forhold.

- Det er litt barkutslag i 1 takspærre i det overbygde taket, men det vurderes ingen skader eller svekket bæreevne i sperren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det må med tiden påregnes utbedring av stolpe med noe råte i bunn.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav, men det anbefales for bedre sikkerhet for barn, da slike åpninger kan innby til klatring.
- Noe vedlikehold anbefales.

6.7 Vinduer og dører: Eldre vindu og ytterdører



Beskrivelse

- Malte vinduer fra byggeår med 3-lags glass.
- Malte ytterdører fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Nevnte vinduer og dører er fra byggeår.

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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

- Det er enkelte vindu fra byggeår som er fastmalt.
- Noen vindu i underetasje fra byggeår har malingsavskalling utvendig. Vinduer vurderes utover dette i grei stand, alder tatt i betraktning.
- Ytterdører fra byggeår har harde/sprukne pakninger. Dette kan medføre utettheter.
- Isolerglass har nådd mer enn 30 år. Det er økt risiko for punktering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Fastmalte vindu anbefales å gjøres tilgjengelig for åpning.
- Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
- Det kan være hensiktsmessig å bytte pakning i dører, slik at dørene tetter godt mot karm.
- Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftninger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå.

6.8 Vinduer og dører: Nyere vindu og balkongdører, samt innerdører

Beskrivelse

- Malte vinduer med 3-lags glass.
- Malt balkongdør med 2-lags ut fra stue.
- Malt hev/senk-skyvedør med 2-lags glass ut til balkong.
- Innvendig er det malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er byttet vindu på bad i 1. etasje og stue i underetasje. Disse er datert 2017. -Det er noen nyere innerdører. 3 i 1. etasje og 2 i underetasje. -Balkongdører er satt inn i 2024. Balkongdør ut fra stue er fra 2008. Ikke synlig alder på dør ut fra soverom.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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 registreres ingen unormale forhold på balkongdører, nyere vindu og innerdører.	

6.9 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Vegger har stående kledning, mens det er liggende kledning i gavler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble overflatebehandlet i 2023.	
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Kledningen fremstår uten vesentlig slitasje. -Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. TG 2 som følge av begrenset lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag. Ved større utskiftinger bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er kaldloft over boligen. Konstruksjonen er oppført av takstoler, og det er isolert med mineralull over varme rom. Det er luftespalter mot raft, og ventiler i gavler.	
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)	
-Det ble løftet på tilfeldig isolasjon på loftet for kontroll av eventuell skadedyraktivitet. Ingen unormale forhold eller skadelig fukt ble registrert.	

TG-1

6.11 Renner og nedløp



Buling i nedløpsrør.

Type	Metall
Renner og nedløp er av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Renner og nedløp er opplyst skiftet ved omlegging av taktekking i 2008.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
-Det ble registrert deformasjon i nedløpsrørene, som er et symptom på frostspreng.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftninger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Påviste avvik må sies å være normalt i Fjellregionen/Nord-Østerdalen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.	

TG-2

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av takstoler. Det er luftespalter mot raft, og ventiler i gavler.	

Inspisert fra	På tak
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
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.13 Takteking



Type teking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Taket ble tekket om i 2008 ifølge selger.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking	TG-2
-Det er observert rustdannelse på beslagene på taket. Disse vurderes å ikke ha blitt skiftet ved omlegging av teking. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. TG 2 på grunn av ovennevnte forhold. -Det er litt mose ned mot takfot på vestsiden som anbefales rengjort som et vedlikeholdstiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Rust forkorter levetiden på beslagene. Anbefales utbedret. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

6.14 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Nei
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-1
Det er en takstige i stål.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Gulv i underetasje er støpte. Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
-Det ble målt med laser i stue og gang i 1. etasje, samt i hall og stue/kjøkken i underetasje uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold, utover litt knirk i etasjeskiller. Knirken er ikke omfattende, og vurderes normalt med tanke på alder.	

6.16 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Det er sotluke i hall.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn i hall i underetasje og stue i 1. etasje.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 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 taket
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-1**

-Det er mindre sprekker som ikke er av omfattende grad. Disse er registrert i pipemur i 1. etasje mot trapp, samt i brannmur i hall opp mot himling mot vindfang/soverom.

-Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Gjenpussing av sprekker anbefales likevel for å påvise om det er stabilt over tid.

6.17 Kjøkken: 1. etasje**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-1**

Innredning fra byggeår med fyllingsfronter. Benkeplaten er av malt tre, samt at det er lagt noe mosaikkflis på benkeplate ved siden av komfyr. Det er oppvaskbenk av stål med nedfelt kum.

-Det mangler 1 mosaikkflis på benkeplate ved komfyr. Ikke registrert noen andre unormale forhold.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

-Det er en liten sprekk i fronten på viften ved bryter, men viften har normal funksjon.

6.18 Kjøkken: Underetasje**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-1**

-Innredningen er fra ca. 2021 og har glatte fronter. Benkeplaten er av malt tre og har nedfelt oppvaskkum i stål.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bolig: -Det er fremlagt tegninger i forbindelse med omsøking av bruken i underetasjen, samt endringer på fasader i begge etasjer i 2025. De nye tegningene stemmer med dagens bruk, og er også godkjent med ferdigattest. Garasje: -Garasjen har en liten endring i romløsning i 1. etasjen. Dette er ikke søknadspliktig. -Det foreligger kun fasadetegning av 2 fasader, og det er kun disse som er vurdert. Vinduene på vestvegg på garasjen er synlig på plantegning, men ikke på fasadetegning. Vindu foreligger på sørvegg på tegning, men er ikke etablert.	
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
-Ferdigattest for bruks- og fasadeendringer er datert 16-06-2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling, 2 stk 6 kg brannslukkere og en mindre tilleggsslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
-Det minste apparatet er eldre enn 10 år. Det er kun krav til 1 stk godkjent brannslukkingsapparat.	

6.20 Trapp



Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med åpne trinn. Det er håndløper på 1 side, og rekkverk er av malt tre.

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?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

- Åpninger i rekkverk og trinn er over 10 cm.
- Trappen mangler håndløper langs veggen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk og trinn slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.
- Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider.

6.21 Avløpsrør: Avløpsrør fra byggeår

Type avløpsrør

Plast

Det er stakepunkt på synlig kloakkstamme i stue/kjøkken i og mulig stakepunkt under luke i soverom i underetasje. Det er offentlig avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

-Rør i 1. etasje, samt utvendig avløpsrør/inntak er fra byggeår.

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
-Deler av anlegget har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Restlevetiden er usikker. Dette gjelder anlegg i 1. etasje, og utvendig med inntak inn i boligen. TG 2 på grunn av alder på deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.22 Avløpsrør: Nyere rør inn til bad og kjøkken i underetasje

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det ble ifølge eier byttet avløpsrør inn til bad og kjøkken i underetasje i 2019. Inkluderer sluk på bad.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold vedrørende nyere anlegg inn til bad og kjøkken i underetasjen.	

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Innvendig er det rør av kobber og rør i rør (plast). Det er stoppekran og åpen rørfordeling i skap i stue/kjøkken i underetasje. Det er offentlig vanntilknytning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det ble byttet vannrør inn til bad og kjøkken i underetasje i 2019.	
Er det etablert fordelserskap?	Åpen rørfordeling



Retur:
Rørøst E-Verk Nett AS
Osloveien 16 B
7374 RØRØST

Rørøst E-Verk
Nett AS

Saksnummer 26150
Punktdato 30.04
Dokumentdato 31.03.2025
Kontrollidato 26.11.2024
Målernummer 5706567347347646
Inspektør Alexander Kristiansen
Nettkunde Arnt Erik Olsen

Arnt Erik Olsen
Bersvensåsen 14
7374 RØRØST

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 26.11.2024 i Bersvensåsen 14, 7374 RØRØST.
Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Med vennlig hilsen
Rørøst E-Verk Nett AS
Terje Roar Brænd
Tilsynsingeniør

6.25 Varmesentral

Type anlegg

Varmpumpe

Det er montert varmpumpe i trapp i 1. etasje og i stue/kjøkken i underetasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Pumpe i underetasje opplyses montert i 2020.
-Pumpe i 1. etasje opplyses montert i 2023.

Når var siste service på anlegget?

-Det har ikke vært foretatt service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

-Det har ikke vært avholdt service på varmpumper. Service anbefales annenhvert år.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Stue/kjøkken

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2019

Størrelse	
134 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder på 134 liter er plassert i skap i stue/kjøkken i underetasje. Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tilfredsstillende utført tettesjikt mot stuedelen. -Det er belegg på gulv og avrenning til sluk i tilknytning bereder, men ikke tilfredsstillende utførelse på tettesjiktet ut mot stue. Dermed kan det bli skader ved eventuelle lekkasjer. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere lekkasjesikring (vannstopper e.l.) eller avrenning til avløp fra trykkventil for å lukke avviket.	

6.27 Ventilasjon

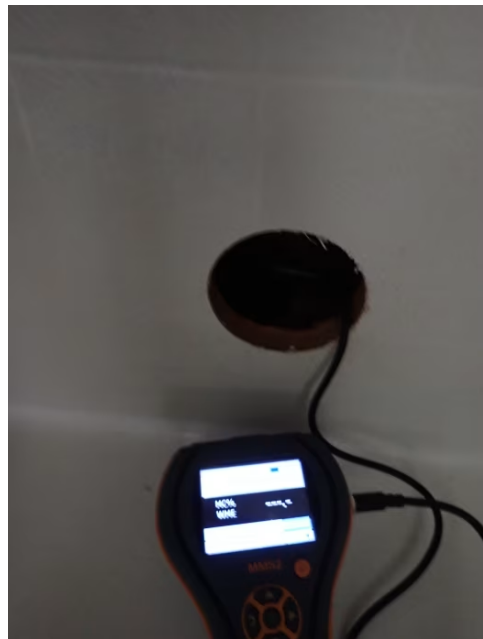
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og klaffventiler på vegger.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.28 Våtrom: Bad, 1. etasje



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. I himling er det takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Badet ble oppgradert i 2017. Det ble lagt påstøp over opprinnelig belegg og sluk, og deretter lagt slukforhøyer og ny membran og fliser på gulv og vegger. Utstyret i rommet ble også oppgradert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Kun 1-2 mm forskjell til høyde på topp gulvoverflate ved dør. Gulvet mangler fall til sluk.



Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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-3

-Det er tilnærmet flatt gulv uten fall til sluk, utover 3-4 mm fall fra ytterveggen. Eventuelt lekkasjevann vil dermed kunne renne mot dør og eventuelt inn i konstruksjon. Høydeforskjell mellom topp membran ved dør (under flis) og topp slukrist skal være minimum 25 mm.
-Vindu er plassert i våtsone. Våtsonen strekker seg 1 meter sideveis fra lukkede dusjvegger. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i åpningen.

TG 3 på grunn av manglende fall til sluk, og dermed høy risiko for at lekkasjevann ikke vil nå sluk. TG 2 settes for vindu plassert i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

-Kostnadsestimatet er satt for utbedring av fallforhold på badet og dermed også ny overflate og membran på gulvet. Rommet kan brukes slik det fremstår i dag om det tas i bruk et lukket dusjkabinett, men det erstatter ikke krav om fall til sluk. Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell/manglende fall til sluk er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende konstruksjon ved dør.
-Det kan være hensiktsmessig å ta i bruk et lukket dusjkabinett med tanke på vindu plassert i våtsone. For å lukke avviket må det fremvises tilstrekkelig dokumentasjon på riktig utførelse av membran mot vindusåpning.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

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?	Ja
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

- Membranen er kun lagt ned i sluket uten synlig tetting med klemring. Dette kan medføre lekkasjer oppunder membranen ved et tett sluk.
- Sluket er i hovedsak fra byggeår, utover slukforhøyerer som ble etablert i 2017. Restlevetiden på sluk fra byggeår er usikker.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Eldre sluk kan være utsatt for lekkasjer, og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det gjøres også oppmerksom på at det kan ta lang tid å oppdage en eventuell lekkasje, siden ny membran og påstøp er lagt over opprinnelig belegget. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Bytt eventuelt ut hele sluket ved en eventuell utbedring av fallforhold på gulvet.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom membranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Sanitærutstyr**Beskrivelse**

Det er etablert servant i flislagt innredning, klosett, samt glassvegg og innfellbar dusjdør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold.

Ventilasjon**Type ventilering**

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft gjennom spalteventil i vindu, forutsatt at denne holdes åpen.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold. Spalteventil må holdes åpen for å sørge for optimal funksjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

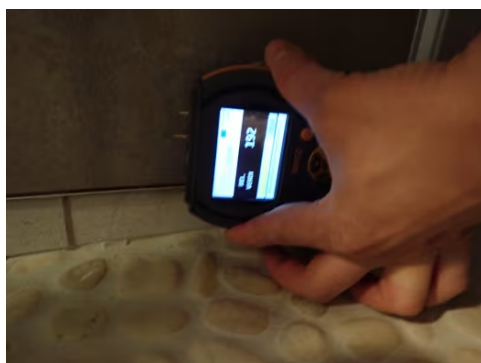
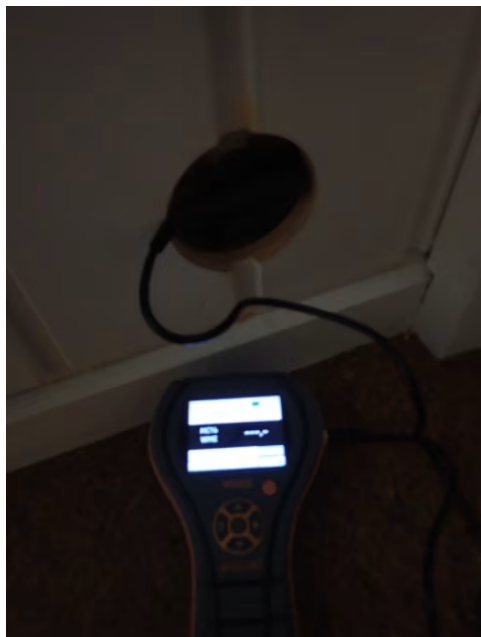
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vaskerom (utenfor fare for vannsøl). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.29 Våtrom: Bad, underetasje



Fuktmåling i overgang gulv/vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. I himling er det takess.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble fullrenovert i 2019. Dette inkluderer nytt sluk, tettesjikt, overflater og innredning.

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?

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

-Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

-Det er hulrom under noen fliser, men ingen løse flis eller skader i fuger. Ingen behov for tiltak.

-Det er litt trapping mot 1 flis ved fallforhold mot sluk utenfor dusjdør. Ingen behov for tiltak.

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?

Ja

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 registreres ingen unormale forhold.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, klosett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Ventilasjon

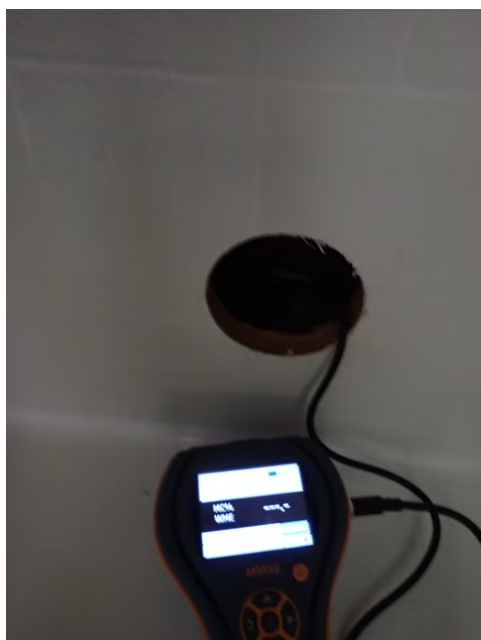
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
-Det er ikke mulig å foreta hulltaking mot våtsone i dusj på grunn av murvegg. Hulltaking er foretatt fra under trapp i hall. Det er påvist noe fukt ved måling på overflater. Dette vil komme av opptrekk fra grunnen som følge av manglende fuktsperre under fundament og betonggulv. I dag er det ikke tegn på skader i rommet.	
Anbefalte tiltak fukt	
-Overvåk situasjonen. Bemerk at det er tidligere nevnt i rapporten at det kan være hensiktsmessig å oppgradere drenering.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----



Overflate

Beskrivelse av overflate

Malt belegg på gulv og malt våtromstapet på vegger. I himling er det takess.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

-Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

-Det registreres en flik av tapet i 1 hjørnet som gjerne kan limes. Ikke registrert andre unormale forhold.

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?

Ja

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?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

-Belegget vurderes å ikke tette godt rundt avløp fra skyllekum. Det er krympet belegg rundt røret, men som følge av alder vurderes dette å tette dårlig.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt og slukløsning. Restlevetiden er usikker.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Sørg for god tetting rundt rørføring i gulv for bedre sikkerhet. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke en tett membran/mansjett.

-Det er viktig å merke seg at levetiden til et tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre tettesjikt kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

-Eldre sluk kan være utsatt for lekkasjer, og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning og tettesjikt skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr**Beskrivelse**

Det er etablert skyllekum i stål, opplegg for vaskemaskin og en malt benkeplate.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft gjennom spalteventil i vindu, forutsatt at denne holdes åpen.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold. Spalteventil må holdes åpen for å sørge for optimal funksjon.

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 vaskerommet (utenfor fare for vannsøl). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

6.31 Øvrig: Utvendige trapper



Beskrivelse

- Det er trapp i behandlet tre ned fra terrasse.
- Det er trapp i betong/stein fra underetasje og forbi 1 av støttemurene.

Oppsummering av øvrig

TG-2

- Utvendige trapper mangler håndløpere.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpene for bedre sikkerhet ved bruk.

6.32 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og har støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskiller er av betong. Vinduer er med koblet glass. Det er montert 2 leddporter i tre.

- Bygget er ikke tilstandsvurdert.

6.33 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant