

# Skarpsnoveien 5 7374 RØROS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1965

BRA: 238 m<sup>2</sup>

BRA-i: 219 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

12

TG-2

21

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, tilleggsbygninger (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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/23956>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Trapp: Kjellertrapp

##### Oppsummering

- Det mangler rekkverk ut mot gangen.
- Håndløper er kun etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider i trappeløp.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

##### Anbefalte tiltak

- Det bør etableres rekkverk med håndløper for bedre sikkerhet ved bruk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Terrenget rundt boligen har godt fall ut fra bygget, og er med plen og betongheller. Utenfor garasje er det en asfaltert biloppstillingsplass.

- I vaskekjeller er det tegn på saltutslag i nedre del av vegg. Fuktmålinger på gulv og nedre del av vegg viser forhøyede verdier.
- Det er kun synlig og påvist grunnmursplast hvor det ble skiftet drenering i 2013. Med bakgrunn i byggeår kan fuktsikring være av gudrong på grunnmur med full kjeller, hvor det ikke er etablert grunnmursplast, men det er i hovedsak ukjent.
- På skifergulvet i den ene boden er det noe misfarging i gulvoverflaten. Misfargingen kan komme av at det har vært lagt teppe over gulvet i kombinasjon med kapillært opptrekk fra grunnen, slik at fukt i gulv ikke har tørket opp.
- Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, men det registreres ingen godt synlige skader inne i vegg. Fuktnivået tyder på kapillært opptrekk fra gulv og/eller begrenset effekt i dreneringen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

##### Anbefalte tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut på hele bygget, og fuktsikringstiltak foretas mot grunn, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil og være avgjørende.
- Vær oppmerksom på at en kjeller er en risikokonstruksjon. Det anbefales å holde muroverflater mest mulig åpne, slik at det blir bedre vilkår for uttørking. God utlufting må opprettholdes.
- 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.

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

-Grunnmurer har stedvis riss/sprekker av skrå art. Skrå riss/sprekker indikerer setninger i bygget. Dette har mest sannsynlig skjedd i årene etter oppføring. Sprekkene vurderes ikke til fare for konstruksjonssikkerheten.

TG 2 på grunn av riss/sprekker i grunnmurer.

#### Anbefalte tiltak

-Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

## Krypkjeller

#### Oppsummering

-Det vurderes krypkjeller under tilbyggene. Krypkjellerne har ikke etablert noen kjent adkomst.

TG 2 på grunn av uavklart situasjon.

#### Anbefalte tiltak

-Adkomst til krypkjellere bør etableres slik at kontroll kan foretas.

## Rom under terreng

#### Oppsummering

-I vaskekjeller er det tegn på saltutslag i nedre del av vegg. Fuktmålinger på gulv og nedre del av vegg viser forhøyede verdier.

-Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, men ingen godt synlige skader inne i vegg. Det er sprekk i 1 skiferstein på gulv i den ene boden av ukjent årsak, samt noe misfarging i skifergulvet. Misfargingen kan komme av at det har vært lagt tepper over gulvet i kombinasjon med kapillært opptrekk fra grunnen, slik at fukt i gulv ikke har fått tørket opp

-Hulltaking ble foretatt i nedre del av panelkledd vegg i den innerste boden. Ved fuktmåling i treverk måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader i form av sopp/råte, men det registreres ingen godt synlige skader inne i vegg. Fuktnivået tyder på kapillært opptrekk fra gulv og/eller begrenset effekt i dreneringen.

-Luftfuktigheten i kjelleren måles til ca. 60% RF. Dette kan gi et grunnlag for svertesopp på overflater.

-Det er lagret ved i deler av den ene boden i kjelleren, og dette vil være med på å øke fuktnivået, samt føre til sen uttørring av gulv på undersiden av veden.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

#### Anbefalte tiltak

-Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

-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.

-Det må sørges for god utlufting.

-Lagring av ved i kjelleren anbefales ikke. Det bør ses på muligheten for å lagre veden i egnet lager utvendig.

## Balkong, terrasse, platting: Repos ved inngangsparti

#### Oppsummering

-Trappen har kun håndløper på 1 side, mot dagens krav om håndløper på begge sider.

#### Anbefalte tiltak

-Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet ved bruk.

## Balkong, terrasse, platting:

### Terrasse ved stue

#### Oppsummering

- Det er kun ut mot underliggende platting av betongheller at det er krav om rekkverk, og rekkverket er meget lavt.
- Det er delvis stor avstand mellom rekkverksbord. Dette skal være mindre enn 10 cm der det er krav om rekkverk.
- Overflatene er noe slitte, og kan ha behov for ny overflatebehandling.

TG 2 på grunn av lavt rekkverk og stor avstand mellom rekkverksbord.

#### Anbefalte tiltak

- Rekkverk ut mot platting av betongheller må forhøyes til minimum 90 cm, som var det tidligere kravet, men helst til dagens krav på 100 cm.
- Åpninger i rekkverk bør forminskes.
- Overflatebehandlinger kan vurderes.

## Balkong, terrasse, platting:

### Platting ved peisestue

#### Oppsummering

- Betonghellene har større ujevnheter som kan komme av dårlig eller manglende frostisolering.

TG 2 som følge av ujevnheter i platting.

#### Anbefalte tiltak

- Ujevnheter bør utbedres. Det kan være behov for tiltak i grunnen for å hindre nye bevegelser.

## Vinduer og dører

#### Oppsummering

- Vinduene i 1. etasje har stedvis fuktmerker i innvendige karmen som følge av kondensering på glass på vinterstid. Vinduer og ytterdører i 1. etasje er i grei stand utvendig.
- Enkelte vindu fremstår med harde/utette pakninger. Hovedytterdøren mangler pakning. Harde/manglende pakninger fører til kaldtrekk.
- Kjellervinduene er noe slitt i overflatene, og det kondenserer en del på glassene som tegn på at rommene ikke er tilstrekkelig ventilert.
- Isolerglass har nådd mer enn 30 år, og det er derfor økt risiko for punktering.
- Det er skjevheter i karmen på skyvedører innvendig. Dørene går godt, men ledes ikke tilfredsstillende inn i spor på vertikal karm.
- 3 innerdører i 1. etasje tar i karm. 2 innerdører har større skjevheter mot karm, slik at de ikke tetter på tilfredsstillende måte.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

#### Anbefalte tiltak

- Det anbefales innvendig overflatebehandling av lakkerte karmen.
- Harde pakninger anbefales skiftet. Det må etableres pakning på hovedytterdøren.
- Kjellervinduene har behov for vedlikehold. Det utelukkes ikke at vinduene bør skiftes.
- Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på alder, og økt risiko for punktering.
- Det anbefales justering av skjeve karmen/dører som tar i karm.

## Yttervegger

#### Oppsummering

- Det er noen fuktmerker på vegger i garasje, men dette er ikke unormalt med tanke på at overflater ikke er malt, og rommet er påkjent av fuktig luft utenfra. Vurderes ingen ytterligere risiko for skader.
- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, samt at det er skummet i åpninger oppunder kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.

TG 2 på grunn av begrenset lufting bak kledning.

### Anbefalte tiltak

-Synlige overflater fremstår uten tegn på at utbedring er nødvendig. Ingen tiltak påkreves i dag.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

### Oppsummering

-Inspeksjonen over opprinnelig del er noe begrenset med tanke på funn av eventuell skadedyrsaktivitet. Ut fra det som er synlig og ved løfting av isolasjonen ble det ikke registrert tegn til dette.

-Isolasjonen på loftsrommene er noe variabel, og det er stedvis lite isolasjon mot varme rom. På grunn av det som er påvist, vurderes det at det kan være varmetap.

TG 2 som følge av variabel isolasjon.

### Anbefalte tiltak

Det må påregnes å utbedre isolasjonen. Eventuelt bør loftene også etterisolerers.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

-Det ble registrert deformasjon i bunn av 1 nedløpsrør. Dette er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

### Anbefalte tiltak

Nedløpet er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Utett nedløpsrør bør i så fall skiftes.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

-Det blir påvist en skjevhet innenfor siste 50-100 cm i gulv på stue inn mot trappen ned til peisestue. Skjevheten måles til ca. 8 mm og avviker ikke opp mot forskriften, men den er godt merkbar. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

-I kjøkken og 1 soverom er det knirk i gulvet. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak

-Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men det anbefales å utbedre skjevheten ved trapp ved en eventuell fremtidig omlegging av gulv i stue.

-Knirk bør forsøkes eliminert ved en eventuell fremtidig omlegging av gulv.

---

## Ildsted/Skorstein: Opprinnelig del

### Oppsummering

-Teglpiper skal i utgangspunktet ha 4 synlige sider, men kan innkles på siden med luftekanal om dette er etablert. Pipa er innkledd på 1 side, men ikke på siden med luftekanal.

-Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

-Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

-Det er kombinert vedovn/oljekamin med tank på vegg i kjellertrapp, samt fat plassert over bakkenivå utvendig. Det bemerkes at det ikke lenger er tillatt å fyre med fyringsolje.

TG 3 på grunn av 1 innkledd side på pipe, samt kort avstand til brennbart materiale ved sotluke.  
TG 2 settes for alder på pipa.

---

### Anbefalte tiltak

- Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht. krav. Ved riktig rehabilitering kan kravet til synlige sider senkes til 2.
- Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale ved sotluke må utføres.
- Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
- Kombiovnene må ikke nødvendigvis skiftes, men det kan kun fyres med ved i denne. Oljefat/tank kan med fordel fjernes.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.

-Kjøkkenet har generelt slitasje som normalt med tanke på alder. Det bemerkes noe svelling/skader oppunder benkeplaten foran vask og stekeovn, samt noen skrammer i benkeplaten som er flikket over.

TG 2 settes på grunn av svelling/skader oppunder benkeplaten.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Kjøkkenet er i god stand alder tatt i betraktning. For å lukke avviket kan benkeplater skiftes/utbedres. Noe flikking på sokkellister anbefales.

## Toalettrom

### Oppsummering

Toalettrom med belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Utstyrt med wc, servant og naturlig avtrekk.

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

TG 2 som følge av dette.

### Anbefalte tiltak

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

## Trapp: Stue/peisestue

### Oppsummering

-Rekkverket måles til 74 cm. Avstanden mellom gulvene er mer enn 50 cm og da stilles det krav til forskriftsmessig høyde på rekkverk.

-Åpning i rekkverk (hylle) er over 10 cm. Åpninger over 10 cm kan utgjøre en risiko for små barn og dyr.

-Det er ikke etablert håndløpere til trappen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak

-Rekkverket bør forhøyes til minimum 90 cm.

-Åpninger bør forminskes slik at de er mindre enn 10 cm.

-Håndløpere bør etableres på begge sider for bedre sikkerhet ved bruk.

## Avløpsrør

### Oppsummering

-Enkelte avløpsrør av plast vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet levetid. Rør og sluk av støpejern har nådd en høy alder.

TG 2 på grunn av drypplekkasje og alder på deler av anlegget.

TG 1 settes for rør og sluk fra 2015.



### Anbefalte tiltak

- Lekkasje i rør til skyllekum må utbedres.
- Det er ikke behov for utskiftinger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegg av støpejern nærmer seg et tidspunkt hvor det er hensiktsmessig med utskiftinger.

## Vannledninger

### Oppsummering

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger av eldre dato (kobber-/jernrør).
- Det opplyses at det er risiko for at skjulte vannrør inn til toalettrommet kan frosse på vinterdager med ned til -30 grader og kaldere. Derfor er det blitt laget egen stoppekran inn til rommet.

TG 2 på grunn av alder, og risiko for at vann kan frosse ved toalettrom.

### Anbefalte tiltak

- Det er ikke behov for utskiftinger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegg av kobber/jern nærmer seg et tidspunkt hvor det er hensiktsmessig med utskiftinger. Dette er i hovedsak de eldste rørene.
- Det anbefales ytterligere tiltak for å unngå risiko for frost i rør i toalettrom. Dette kan medføre åpninger av konstruksjoner, og noe etterisolering. Ytterveggene i rommet er forholdsvis tynne og har dermed ikke plass til mye isolasjon.

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

- Det er godt fall på hele gulvet mot sluket, men høyforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist er mindre enn 25 mm. Denne måles til ca. 19 mm.
- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen er uegnet. Selv om det er etablert dusjdører kan vann transporteres forbi i limlaget bak flisene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak overflater

- Våtrommet fungerer med påvist avvik i høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist. Ingen tiltak er påkrevd.
- For bedre sikring mot eventuelt vann som kan transporteres bak flisene, anbefales det å lage en tetteløsning i overgangen bak dørlist.

## Øvrig: Vaskerom

### Oppsummering

- Rommet har ikke tilfredsstillende våtromsstandard, og har aldrende sluk.

TG 2 på grunn av alder og utførelse.

### Anbefalte tiltak

- Det fordres forsiktig bruk av rommet, og jevnlig rengjøring av sluk.
- For normal bruk anbefales en oppgradering av rommet. Det bemerkes at kjelleren er noe fuktig, og at et slikt rom derfor bør vurderes etablert i 1. etasjen.

## Øvrig: Tørkeskap

### Oppsummering

- Skapet har kun naturlig lufting ut til soverommet, som også er naturlig ventilert.
- Inne i skapet registreres det tegn på heksesot/støvkondens i hjørnet mot yttervegg. Heksesot kan være plagsomt og skjemmende, men det er ikke farlig. Dette kan være tegn på behov for bedre ventilering.

TG 2 på grunn av at skapet ikke er tilstrekkelig ventilert.

### Anbefalte tiltak

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk ut. Ved tørking oppstår det en del fuktighet i skapet, og det vil derfor være behov for god ventilering.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
23.10.2024

Rapportdato  
15.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Knut Knutsen, dødsbo

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: May Kristin Knutsen, datter

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:

-Det er opplyst om radonmåling, men ikke fremlagt resultat/dokumentasjon av dette.

-Det skal foretas tilsyn på anlegget den 26-11-2024, og rapporten er utarbeidet før dette tidspunktet. Vedtaket er fremlagt, og anlegget vurderes ikke nærmere. Se tilsynsrapport for videre vurdering/kommentarer.

-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: Skarpsnoveien 5, 7374 Røros

Kommunenr: 5025      Gårdsnr: 138      Bruksnr: 253      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1965 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over delvis kjeller og krypkjeller. Boligen ble tilbygd i 1975 og 1983. Grunnmur i kjeller er oppført i betongstein og har støpt gulv på grunn. Tilbyggene har grunnmur av lettklinkerblokker. I garasjen er det støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og fasadene er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte stålplater. Etsjeskiller/gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags og 3-lags glass. Kjellervinduer er med koblet glass. Det er montert en leddport i tre inn til garasje.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1975	Det ble oppført et tilbygg. Dette inneholder dagens inngangsparti, gang, soverom og toalett. Opplyst av selger.	Nei
1983	Peisestua ble oppført. Kombiovn i stue ble satt inn. Opplyst av selger.	Nei
1988	Kjøkkenvinduene er fra 1988.	Nei
1990	Kjøkkenet ble renoveret.	Nei
1992	Det er flere vindu fra 1992. Terrassedør i stue i opprinnelig del er fra samme år.	Nei
2013	Det opplyses at drenering langs sørvegg (der hvor det er synlig grunnmursplast) ble oppgradert i 2013 etter en vannlekkasje inn i kjelleren. Lekkasjen kom av brudd på	Nei

	vannledning ved arbeider utført av kommunen. Rom i kjelleren ble deretter renovert.	
2014	Det ble installert nytt sikringsskap, ny 16A kurs til bad og kjøkken, 2 nye stikk i stue og loft, nytt utestikk ved trapp, ny loftslampe, installasjon i renovert bad. Utført av Røros E-verk AS (Ren Røros). Samsvarserklæring for installasjoner og gulvvarme er datert 12-12-2014.	Ja
2015	Badet ble totalrenovert. Ferdigstilt i 2015. Flis- og tømrerarbeid er utført av Johan Kjellmark AS. Rørleggerarbeid er utført av Røros VVS AS. Elektrikerarbeid ble utført av Røros E-verk AS (Ren Røros).	Ja
2016	Skiftet hovedstoppekran, samt innvendige stengekraner til utevann. Utført av Røros VVS AS.	Ja
2017	Taket ble tekket om. Beslag, renner og nedløp ble skiftet. Opplyst utført av tømmer Erik Kokkvoll og Bliikkenslager Tønset.	Nei
2018	Reparasjon WC. Utført av Røros VVS AS.	Ja
2019	Skiftet bereder. Utført av Røros VVS AS.	Ja
2022	Tint vann i WC. Utført av Røros VVS AS.	Ja
2023	Montert varmepumpe. Utført av Tynset Varmeservice AS.	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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

<b>Internt bruksareal</b>	<b>BRA-i</b>	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
<b>Eksternt bruksareal</b>	<b>BRA-e</b>	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.
<b>Innglasset balkong</b>	<b>BRA-b</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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Enebolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	69	69	0	0	0
1. etasje	169	150	19	0	34
Hems over garasje	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>238</b>	<b>219</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>34</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	79	69	10
Hems over garasje	11	0	11
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>90</b>	<b>69</b>	<b>21</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	69	36	33	BRA-i: 2 ganger, vaskekjeller.	BRA-i: 3 boder.
1. etasje	169	150	19	BRA-i: Peisestue m/ spisestue, stue, kjøkken, gang/entré, gang, toalett, 5 soverom, trapperom, bad, hall.	BRA-e: Garasje.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>238</b>	<b>186</b>	<b>52</b>		

## Kommentar til arealberegning

-I den innerste boden er noe av gulvet forhøyet, og fører til at deler av arealet ikke er målbart (takhøyde under 190 cm). Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). 6m<sup>2</sup> av denne delen har målbart areal.

-Det er en hems over garasjerommet. Arealet er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet 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
Det opplyses at drenering langs sørvegg (der hvor det er synlig grunnmursplast) ble oppgradert i 2013 etter en vannlekkasje inn i kjelleren. Lekkasjen kom av brudd på vannledning ved arbeider utført av kommunen. Ukjent om det er etablert eller utført annet arbeid på drenering ved tilbygging av boligen.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

### Oppsummering av drenering

TG-2

Terrengtet rundt boligen har godt fall ut fra bygget, og er med plen og betongheller. Utenfor garasje er det en asfaltert biloppstillingsplass.

-I vaskekjeller er det tegn på saltutslag i nedre del av vegg. Fuktmålinger på gulv og nedre del av vegg viser forhøyede verdier.

-Det er kun synlig og påvist grunnmursplast hvor det ble skiftet drenering i 2013. Med bakgrunn i byggeår kan fuktsikring være av gudrong på grunnmur med full kjeller, hvor det ikke er etablert grunnmursplast, men det er i hovedsak ukjent.

-På skifergulvet i den ene boden er det noe misfarging i gulvoverflaten. Misfargingen kan komme av at det har vært lagt teppe over gulvet i kombinasjon med kapillært opptrekk fra grunnen, slik at fukt i gulv ikke har tørket opp.

-Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, men det registreres ingen godt synlige skader inne i vegg. Fuktnivået tyder på kapillært opptrekk fra gulv og/eller begrenset effekt i dreneringen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut på hele bygget, og fuktsikringstiltak foretas mot grunn, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil og være avgjørende.

-Vær oppmerksom på at en kjeller er en risikokonstruksjon. Det anbefales å holde muroverflater mest mulig åpne, slik at det blir bedre vilkår for uttørring. God utlufting må opprettholdes.

-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.

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Opprinnelig del har grunnmur av betongstein eller lignende grunnmursblokker. Det er støpt gulv på grunn i kjeller. Tilbyggene har ringmurer av lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Byggegrunnen er ukjent.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
-Grunnmurer har stedvis riss/sprekker av skrå art. Skrå riss/sprekker indikerer setninger i bygget. Dette har mest sannsynlig skjedd i årene etter oppføring. Sprekkene vurderes ikke til fare for konstruksjonssikkerheten. TG 2 på grunn av riss/sprekker i grunnmurer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
-Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

## 6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av krypkjeller</b>	<b>TG-2</b>
-Det vurderes krypkjeller under tilbyggene. Kryp kjellerne har ikke etablert noen kjent adkomst. TG 2 på grunn av uavklart situasjon.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
-Adkomst til krypkjeller bør etableres slik at kontroll kan foretas.	

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Bygget har en delvis innredet kjeller under opprinnelig del. Gulv er av flis, fritt eksponert betong, skifer, samt en oppført trekonstruksjon i den innerste boden. Noen av betonggulvene er malte. Vegger er fritt eksponerte murvegger i malt utførelse, samt at det er påforede og panelkleddede vegger i den innerste boden. Rom er ventilert med klaffventiler på yttervegger.	

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det ble utført renoveringsarbeid i kjelleren etter vannskader i forbindelse med arbeider utført på kommunale vannledninger i 2013.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

- I vaskekjeller er det tegn på saltutslag i nedre del av vegg. Fuktmålinger på gulv og nedre del av vegg viser forhøyede verdier.
- Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader, men ingen godt synlige skader inne i veggen. Det er sprekk i 1 skiferstein på gulv i den ene boden av ukjent årsak, samt noe misfarging i skifergulvet. Misfargingen kan komme av at det har vært lagt tepper over gulvet i kombinasjon med kapillært opptrekk fra grunnen, slik at fukt i gulv ikke har fått tørket opp
- Hulltaking ble foretatt i nedre del av panelkledd vegg i den innerste boden. Ved fuktmåling i treverk måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader i form av sopp/råte, men det registreres ingen godt synlige skader inne i veggen. Fuktnivået tyder på kapillært opptrekk fra gulv og/eller begrenset effekt i dreneringen.
- Luftfuktigheten i kjelleren måles til ca. 60% RF. Dette kan gi et grunnlag for svertesopp på overflater.
- Det er lagret ved i deler av den ene boden i kjelleren, og dette vil være med på å øke fuktnivået, samt føre til sen uttørring av gulv på undersiden av veden.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- 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.
- Det må sørges for god utlufting.
- Lagring av ved i kjelleren anbefales ikke. Det bør ses på muligheten for å lagre veden i egnet lager utvendig.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Repos ved inngangsparti

Type	Annet
Det er etablert repos og trapp av skifer over fundament av murt naturstein/støpt betong ved inngangspartiet. Håndløper er etablert på 1 side.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når konstruksjonen ble oppført, men har skjedd etter byggeår.	
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-2**

-Trappen har kun håndløper på 1 side, mot dagens krav om håndløper på begge sider.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

-Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet ved bruk.

**6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse ved stue**

Type	Terrasse
Det er etablert terrasse ut fra stue. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over støpte fundament. Det er etablert rekkverk og levegg med liggende bord. For adkomst til platting nedenfor er det etablert en enkel trapp av betongheller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når konstruksjonen ble oppført/oppgradert, men har skjedd etter byggeår.	
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-2**

-Det er kun ut mot underliggende platting av betongheller at det er krav om rekkverk, og rekkverket er meget lavt.

-Det er delvis stor avstand mellom rekkverksbord. Dette skal være mindre enn 10 cm der det er krav om rekkverk.

-Overflatene er noe slitte, og kan ha behov for ny overflatebehandling.

TG 2 på grunn av lavt rekkverk og stor avstand mellom rekkverksbord.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

-Rekkverk ut mot platting av betongheller må forhøyes til minimum 90 cm, som var det tidligere kravet, men helst til dagens krav på 100 cm.

-Åpninger i rekkverk bør forminskes.

-Overflatebehandling kan vurderes.

**6.7 Balkong, terrasse, platting: Platting ved peisestue**

Type	Platting
Ut fra peisestue er det etablert en platting av betongheller.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent når plattingen ble etablert, men har skjedd etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
-Betonghellene har større ujevnheter som kan komme av dårlig eller manglende frostisolering. TG 2 som følge av ujevnheter i platting.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
-Ujevnheter bør utbedres. Det kan være behov for tiltak i grunnen for å hindre nye bevegelser.	

## 6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>-Vinduer med 3-lags glass i malt/lakkert utførelse. Sidefelt ved hovedytterdør har 2-lags glass. Kjellervindu er med koblet glass.</p> <p>-Hovedytterdør i malt utførelse.</p> <p>-Terrassedører med 3-lags glass i malt/lakkert utførelse.</p> <p>-Innvendig er det malte fyllingsdører.</p> <p>-Det er montert en leddport i tre til garasjen.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>-Vinduer og terrassedør i peisestue er fra oppføringsåret til dette tilbygget (prod. år 1983).</p> <p>-Kjøkkenvinduene har glass fra 1988. Kan ha vært skiftet ved renovering av kjøkkenet i 1990.</p> <p>-Øvrige vinduer og terrassedør i 1. etasje, foruten garasje har glass fra 1992. Garasjevinduet er fra ca. 1975.</p>	
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

- Vinduene i 1. etasje har stedvis fuktmerker i innvendige karmen som følge av kondensering på glass på vinterstid. Vinduer og ytterdører i 1. etasje er i grei stand utvendig.
- Enkelte vindu fremstår med harde/utette pakninger. Hovedytterdøren mangler pakning. Harde/manglende pakninger fører til kaldtrekk.
- Kjellervinduene er noe slitt i overflatene, og det kondenserer en del på glassene som tegn på at rommene ikke er tilstrekkelig ventilert.
- Isolerglass har nådd mer enn 30 år, og det er derfor økt risiko for punktering.
- Det er skjevheter i karmen på skyvedører innvendig. Dørene går godt, men ledes ikke tilfredsstillende inn i spor på vertikal karm.
- 3 innerdører i 1. etasje tar i karm. 2 innerdører har større skjevheter mot karm, slik at de ikke tetter på tilfredsstillende måte.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales innvendig overflatebehandling av lakkerte karmen.
- Harde pakninger anbefales skiftet. Det må etableres pakning på hovedytterdøren.
- Kjellervinduene har behov for vedlikehold. Det utelukkes ikke at vinduene bør skiftes.
- Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på alder, og økt risiko for punktering.
- Det anbefales justering av skjeve karmen/dører som tar i karm.

## 6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjoner av tre med ukjent utførelse. Fasader har stående kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledningen er skiftet i senere år. Usikkert omfang av hvor mye kledning som er blitt skiftet.	
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

- Det er noen fuktmerker på vegger i garasje, men dette er ikke unormalt med tanke på at overflater ikke er malt, og rommet er påkjent av fuktig luft utenfra. Vurderes ingen ytterligere risiko for skader.
- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, samt at det er skummet i åpninger oppunder kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller 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.

TG 2 på grunn av begrenset lufting bak kledning.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Synlige overflater fremstår uten tegn på at utbedring er nødvendig. Ingen tiltak påkreves i dag.

## 6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Type loft	Kaldtloft
Det er kaldloft over flate himlinger. Adkomst til kaldloft over opprinnelig del er etablert med luke og stige i 1 av soverommene. Adkomst til kaldloft over tilbygget er via hems over garasjen. Konstruksjonene er oppført med takstoler, og det er isolert med mineralull/syddmatter over varme rom. Det er lufting via ventiler i gavlvegger.	
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
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
<p>-Inspeksjonen over opprinnelig del er noe begrenset med tanke på funn av eventuell skadedyrsaktivitet. Ut fra det som er synlig og ved løfting av isolasjonen ble det ikke registrert tegn til dette.</p> <p>-Isolasjonen på loftsrommene er noe variabel, og det er stedvis lite isolasjon mot varme rom. På grunn av det som er påvist, vurderes det at det kan være varmetap.</p> <p>TG 2 som følge av variabel isolasjon.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må påregnes å utbedre isolasjonen. Eventuelt bør loftene også etterisoleres.	

## 6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling i peisestue

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er oppført som et sperretak over langsgående mønederager.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
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
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>

## 6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er av lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp ble skiftet i 2017.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
-Det ble registrert deformasjon i bunn av 1 nedløpsrør. Dette er et symptom på frostspreng. TG 2 som følge av dette.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Nedløpet er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Utett nedløpsrør bør i så fall skiftes.	

## 6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket har saltaksform, og er oppført med takstoler og sperretak. Det er etablert tilstrekkelig lufting av konstruksjonene.	
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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.14 Takteking

Type teking	Metallplater
Taket er tekket med granulerte takpanner (stålplater).	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket ble tekket om i 2017. Det opplyses lagt nytt undertak, lekter og teking.	

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
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
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
<p>-Det bemerkes at en bølge i tekking på baksiden har en liten nedbuling, men vurderes tett og i grei stand.</p> <p>-Det har forekommet litt mosebelegg som følge av klimaet i området. Rengjøring anbefales som vedlikeholdstiltak med tiden.</p> <p>-Ingen behov for tiltak per i dag.</p>	

## 6.15 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
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>
Det er etablert takstiger og feieplattformer i lakkert stål.	

## 6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
<p>Kjellergulv er støpte. Etasjeskiller/gulvkonstruksjon er av trebjelkelag.</p> <p>Gulv i kjeller er ikke målt på grunn av at rommene i hovedsak brukes til bodformål.</p> <p>Måling i 1. etasje: Det ble målt med laser i stue, peisestue og 1 soverom uten å påvise vesentlige måleavvik.</p>	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
<p>-Det blir påvist en skjevhet innenfor siste 50-100 cm i gulv på stue inn mot trappen ned til peisestue. Skjevheten måles til ca. 8 mm og avviker ikke opp mot forskriften, men den er godt merkbar. Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.</p> <p>-I kjøkken og 1 soverom er det knirk i gulvet. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men det anbefales å utbedre skjevheten ved trapp ved en eventuell fremtidig omlegging av gulv i stue.
- Knirk bør forsøkes eliminert ved en eventuell fremtidig omlegging av gulv.

## 6.17 Ildsted/Skorstein: Opprinnelig del

Type pipe	Tegl
I opprinnelig del er det en teglpipe. Sotluke er plassert i bod i kjeller.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er kombinert oljekamin/vedovn i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert 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-2

- Teglpiper skal i utgangspunktet ha 4 synlige sider, men kan innkles på siden med luftekanal om dette er etablert. Pipa er innkledd på 1 side, men ikke på siden med luftekanal.
  - Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
  - Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
  - Det er kombinert vedovn/oljekamin med tank på vegg i kjellertrapp, samt fat plassert over bakkenivå utvendig. Det bemerkes at det ikke lenger er tillatt å fyre med fyringsolje.
- TG 3 på grunn av 1 innkledd side på pipe, samt kort avstand til brennbart materiale ved sotluke.  
TG 2 settes for alder på pipa.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht. krav. Ved riktig rehabilitering kan kravet til synlige sider senkes til 2.
- Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale ved sotluke må utføres.
- Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
- Kombiovnene må ikke nødvendigvis skiftes, men det kan kun fyres med ved i denne. Oljefat/tank kan med fordel fjernes.

Type pipe	Element
I tilbygd peisestue er det en elementpipe. Sotluke er plassert utvendig.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
I peisestue er det lukket peis.	
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 inspisert 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
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	
-Pipe i peisestue har noen riss i mørtelen på høye side innvendig, men vurderes av mindre vesentlig grad. Det kan ha vært noen bevegelser i grunnen etter oppføring av tilbygget som har ført til dette. Vurderes ikke behov for tiltak i dag.	
<b>TG-1</b>	

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	
Innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.	
-Kjøkkenet har generelt slitasje som normalt med tanke på alder. Det bemerkes noe svelling/skader oppunder benkeplaten foran vask og stekeovn, samt noen skrammer i benkeplaten som er flikket over.	
TG 2 settes på grunn av svelling/skader oppunder benkeplaten.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
-Kjøkkenet er i god stand alder tatt i betraktning. For å lukke avviket kan benkeplater skiftes/utbedres. Noe flikking på sokkellister anbefales.	
<b>TG-2</b>	

## Avtrekk



Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
-Viften vurderes å ha tiltenkt funksjon, selv om den kan virke litt treg.	

## 6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
<p>-Det er foretatt endringer i opprinnelig romløsning i kjeller, men ikke av søknadspiktig grad.</p> <p>-Enkelte vinduer i peisestue fremstår ikke som på byggetegning. Det er inntegnet en bredere vindusrekke på vegg mot nordøst, enn det som er etablert. Etablert vindu i gavlen fremstår ikke på byggetegning.</p> <p>-Det foreligger ikke tegninger av tilbygget fra 1975. Dette er delen med inngangsparti, gang, soverom og toalett.</p> <p>-Noe usikkerhet rundt om bruksendringer i boligen er byggemeldt, da det er inntegnet bodareal i opprinnelig del hvor det i dag er etablert soverom.</p>	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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
Det foreligger ingen ferdigattest. Dette er ikke et krav på bygg oppført før 01-01-1998.	
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 og brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, 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 naturlig avtrekk, og det er tilluft gjennom spalteventil i vindu.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

**Oppsummering av toalettrom****TG-2**

Toalettrom med belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Utstyrt med wc, servant og naturlig avtrekk.

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

TG 2 som følge av dette.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

## 6.22 Trapp: Kjellertrapp

## Beskrivelse

Kjellertrappen er en lukket tretrapp. Det er håndløper på 1 side.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av trapp****TG-3**

-Det mangler rekkverk ut mot gangen.  
-Håndløper er kun etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider i trappeløp.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

-Det bør etableres rekkverk med håndløper for bedre sikkerhet ved bruk.

**Utbedringskostnader****Under 10 000**

## 6.23 Trapp: Stue/peisestue

## Beskrivelse

-Det er etablert trapp mellom stue og peisestue. I overgang mellom rommene er det et delvis tett rekkverk kledd med panel, samt med stolper og hyller.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
<p>-Rekkverket måles til 74 cm. Avstanden mellom gulvene er mer enn 50 cm og da stilles det krav til forskriftsmessig høyde på rekkverk.</p> <p>-Åpning i rekkverk (hylle) er over 10 cm. Åpninger over 10 cm kan utgjøre en risiko for små barn og dyr.</p> <p>-Det er ikke etablert håndløpere til trappen.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>-Rekkverket bør forhøyes til minimum 90 cm.</p> <p>-Åpninger bør forminskes slik at de er mindre enn 10 cm.</p> <p>-Håndløpere bør etableres på begge sider for bedre sikkerhet ved bruk.</p>	

## 6.24 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det registreres anlegg av plast og støpejern. Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen i vaskekjeller. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>-Usikker alder på rør inn til toalettrom, men de kan være fra ca. 1975.</p> <p>-Det registreres 1 plastrør fra ca. 1990 som er koblet inn på originalt anlegg av støpejern, samt enkelte andre rør som er skiftet. Det kan ha vært utført i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet.</p> <p>-Det er skiftet avløpsrør inn til bad i forbindelse med oppgradering av dette i 2015.</p>	
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>-Enkelte avløpsrør av plast vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet levetid. Rør og sluk av støpejern har nådd en høy alder.</p> <p>TG 2 på grunn av drypplekkasje og alder på deler av anlegget.</p> <p>TG 1 settes for rør og sluk fra 2015.</p>	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Lekkasje i rør til skyllekum må utbedres.
- Det er ikke behov for utskiftinger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegg av støpejern nærmer seg et tidspunkt hvor det er hensiktsmessig med utskiftinger.

## 6.25 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Jern
Eldre vannrør av kobber og jern. Det er nyere rør i rør-anlegg inn til bad. Stoppekran og åpen rørfordeling er plassert i vaskekjeller. Det er offentlig vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det finnes kobber- og jernrør av eldre dato. -Vannrør inn til toalettrom kan ha blitt lagt i forbindelse med etablering i 1975. -Det ble lagt opp nye vannrør inn til badet ved oppgradering i 2015. -Hovedstoppekran og innvendige stengekraner til utevann ble skiftet i 2016.	
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger av eldre dato (kobber-/jernrør). -Det opplyses at det er risiko for at skjulte vannrør inn til toalettrommet kan frosse på vinterdager med ned til -30 grader og kaldere. Derfor er det blitt laget egen stoppekran inn til rommet.  TG 2 på grunn av alder, og risiko for at vann kan frosse ved toalettrom.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det er ikke behov for utskiftinger siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegg av kobber/jern nærmer seg et tidspunkt hvor det er hensiktsmessig med utskiftinger. Dette er i hovedsak de eldste rørene.
- Det anbefales ytterligere tiltak for å unngå risiko for frost i rør i toalettrom. Dette kan medføre åpninger av konstruksjoner, og noe etterisolering. Ytterveggene i rommet er forholdsvis tynne og har dermed ikke plass til mye isolasjon.

## 6.26 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Ja

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Sikringsskapet er plassert i kjellergang. Det er delvis skjult elektrisk anlegg.

- Det ble foretatt eltilsyn av Omexom Elsikkerhet AS den 26-11-2024 uten å påvise avvik.
- Kommentar fra tilsyn:  
"Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 26.11.2024 i Skarpsnoveien 5, 7374 RØROS. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt."

## 6.27 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Det er montert varmpumpe i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Varmepumpa ble montert i november 2023 av Tynset Varmeservice AS.

Når var siste service på anlegget?

Ikke relevant, da pumpa er mindre enn 2 år gammel. Service anbefales annen hvert år.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

### Oppsummering av varmesentral

TG-0

## 6.28 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskekjeller

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
190 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?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Berederen er på 190 liter og er plassert i vaskekjeller. Det er avrenning til sluk.	

## 6.29 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
-Det bemerkes at det må sørges for god ventilering i kjeller.	

## 6.30 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. I himling er det takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble totalrenovert i 2014/2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

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-2**

- Det er godt fall på hele gulvet mot sluket, men høyforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist er mindre enn 25 mm. Denne måles til ca. 19 mm.
- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved dusj), løsningen er uegnet. Selv om det er etablert dusjdører kan vann transporteres forbi i limlaget bak flisene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

#### Anbefalte tiltak overflater

- Våtrommet fungerer med påvist avvik i høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist. Ingen tiltak er påkrevd.
- For bedre sikring mot eventuelt vann som kan transporteres bak flisene, anbefales det å lage en tettelsning i overgangen bak dørlist.

### 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**

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert innfellbare dusjdører, servant, innredningsskap, tørkestativ og veggmontert klosett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

-Det bemerkes at det er høyt trykk ved nedspyling i klosett, som kan føre til vannsprut. Anbefales nedjustert om mulig.

### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluftsspalte ved dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

### 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 stue.  
-Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Det er fremlagt beskrivelse/faktura fra utførende håndverkere. Flis- og tømmerarbeid er utført av Johan Kjellmark AS. Rørleggerarbeid er utført av Røros VVS AS. Elektrikerarbeid ble utført av Røros E-verk AS (Ren Røros).

## 6.31 Øvrig: Vaskerom

#### Beskrivelse

Det er etablert et enkelt vaskerom uten våtromsstandard i kjeller. Gulv er av malt betong, og det er malt muroverflate på vegger. I himling er det panel. Av utstyr er det bereder, stoppekran, skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluk er av støpejern, og det er naturlig ventilering.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

-Rommet har ikke tilfredsstillende våtromsstandard, og har aldrende sluk.

TG 2 på grunn av alder og utførelse.



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det fordres forsiktig bruk av rommet, og jevnlig rengjøring av sluk.
- For normal bruk anbefales en oppgradering av rommet. Det bemerkes at kjelleren er noe fuktig, og at et slikt rom derfor bør vurderes etablert i 1. etasjen.

## 6.32 Øvrig: Tørkeskap

#### Beskrivelse

Det er etablert et tørkeskap i 1 soverom i 1. etasje. Oppvarming med reflektorovn.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

- Skapet har kun naturlig lufting ut til soverommet, som også er naturlig ventilert.
- Inne i skapet registreres det tegn på heksesot/støvkondens i hjørnet mot yttervegg. Heksesot kan være plagsomt og skjemmende, men det er ikke farlig. Dette kan være tegn på behov for bedre ventilering.

TG 2 på grunn av at skapet ikke er tilstrekkelig ventilert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk ut. Ved tørking oppstår det en del fuktighet i skapet, og det vil derfor være behov for god ventilering.

## 6.33 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant