



Sjekk gyldighet på rapport



# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Johan Falkbergets vei 1949

7372 GLÅMOS

5025/5/0/5/0/0

Rapportdato

20.05.2026

TG 0		0
TG 1		0
TG 2		5
TG 3		6
TG IU		0

Befaring utført den 07.05.2026 av:



Stian Kristiansen  
Kristiansen Takst AS - WitsøSvea  
Takst AS

Sertifisert takstmann

Skarpsnoveien  
6  
7374 Røros

+4795891797  
post@kristiansentakst.no



Medlem av  
**NITO**



## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

**Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.**



## Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



## Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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



### Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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



### Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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



### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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



### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JOHAN FALKBERGETS VEI 1949 - 5025/5/0/5/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



## Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



## Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



## Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



## Om boligen

**Adresse:** Johan Falkbergets vei 1949 , 7372, GLÅMOS

**Matrikkel:** 5025/5/0/5/0/0

**Boligtype:** Fritidsbolig

**Byggeår:** 1938

**Tomt:** 773.50 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Per Arnulf Holst

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Kun takstmann

**Byggemetode:** Grunnmur: Fritidsbolig er oppført i to etasjer. Hytta er anlagt på en ringmur i gråstein. Veggkonstruksjon: fritidsbolig hvor 1. etasje er utført i liggende laft og 2. etasje er utført i bindingsverk. Fasaden består av liggende laft i 1. etasje og stående trepanel i 2. etasje. Takkonstruksjon: Saltakskonstruksjon med taksperrer montert i fallretning fra yttervegg til møne, trolig avstivet med hanebjelke. Taket er tekket med asfaltpapp. Vindu er gjennomgående fra byggeår med 1-lags glass. Ytterdør fra byggeår.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Privat

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Det er trolig utslipp direkte i det fri.

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

Fritidsbolig med store renoveringsbehov. De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det må påregnes en del tiltak i tiden som kommer for at det skal være forsvarlig å bruke boligen. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

### Hindringer på befaringsdagen

Kaldloft ikke kontrollert grunnet mangel på adkomst via loftsluke. Krypjkjeller ikke kontrollert grunnet manglende adkomst.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget



# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

Loft			
<b>BRA-i</b> 33 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Gang, 2 soverom og kryploft	<b>Beskrivelse av BRA-e</b>	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b>
1.Etasje			
<b>BRA-i</b> 32 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 6 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 7 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Stue og kjøkken	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Utvendig Bod	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Inngangsparti
Sum areal			
<b>BRA-i</b> 65 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 6 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal</b> 7 m <sup>2</sup>
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
<b>BRA</b> 71 m <sup>2</sup>			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: Deler av 2 kryploft, Del av gang og deler av soverom

JOHAN FALKBERGETSVET1949 - 5025/5/0/5/0/0

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
--------------------------	---

Loft	
<b>BRA</b> 33 m <sup>2</sup>	<b>ALH</b> 7 m <sup>2</sup>
<b>GUA</b> 40	<b>Beskrivelse av ALH</b> Deler av 2 kryploft, Del av gang, deler av soverom 2. etasje og utvendig bod 1. etasje

1.Etasje	
<b>BRA</b> 32 m <sup>2</sup>	<b>ALH</b> 7 m <sup>2</sup>
<b>GUA</b> 39	<b>Beskrivelse av ALH</b> Utvendig bod



## Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

5

### Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Grunnmur / fundamenter:** Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

**Yttervegger / fasader:** Det registreres soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Kledningen bærer preg av alder og oppsprekking. Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold

**Takkonstruksjon:** Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over. Det registreres ingen lufting i konstruksjonen.

**Piper / ildsteder:** Teglsteinspipe fra byggeåret. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**VVS:** Ingen avtrekk over stekesone på kjøkken. Manglende ventilering av øvrige rom. Manglende dokumentasjon på faglig utførelse av VVS arbeid. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

**Vinduer / dører:** Vinduer fra byggeår med 1-lags glass fremstår med elde og slitasje. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Grunnet stor slitasje og manglende vedlikehold anbefales vinduer byttet ut.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Balkong / terrasse:** Terrasse/veranda har synlige skader, råteskader, svekkelser og slitasje både konstruksjonsmessig og på overflatene. Strakstiltak anbefales. Festepunkter for rekkverk i betongen har løsnet slik at rekkverket ikke tåler noe belastning. det medfører fare for liv og helse.

**Kostnadsestimat:** Tiltak under 10.000

**Taktekking og beslag:** Tekkingen har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes. Tegn på råte i undertak og endene av sperrestokker. Det mangler takfotbeslag eller annen løsning som leder vannet ned i takrenner, og som sikrer mot fuktskader av undertaket.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Takrenner og nedløp:** Det mangler takrenner på deler av boligen. Det er montert takrenner på deler av boligen. Deler av disse knekt eller er borte. Taknedløp er ikke koblet sammen med det som er igjen av takrenner.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Etasjeskiller/gulv på grunn:** Det registreres store retningsavvik på bjelkelaget som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Tiltak må påregnes. På kjøkken registreres 7 cm helning fra gavlveggen til deleveggen mellom stue og kjøkken. Målinger gjort i alle hjørner og senter gulv. I stue registreres 3 cm helning fra frontvegg til bakvegg. Målt i alle hjørner, ved ildsted og senter gulv. Det bemerkes at det i trapp mellom etasjene og 2. etasje heller etasjeskille så mye at det er godt merkbart når man går.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Kjøkken:** Høy slitasjegrad på kjøkkeninnredning. Tiltak må påregnes. Innredning og hvitevarer generelt har oppnådd forventet levetid og tiltak anbefales.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?**

Nei

**Kommentar:**

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen egenerklæring på denne boligen.

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringdagen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

Det er innhentet kommunale dokumenter hvor det er vedlagt midlertidig ferdigmelding/ferdigattest. Denne lot seg ikke åpne og av den grunn kan ikke undertegnede si noe om det foreligger. Men ut fra byggeår så er det trolig ingel slike attester med boligen da det ikke var normalt å med slik dokumentasjon på oppføringstidspunktet.

**Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?**

Ja

**Kommentar:**

Vinduet på begge soverom i 2. etasje er for lite. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Dersom vindu har underkant mer enn 3,0 m, men mindre enn 5,0 m, over planert terreng bør det monteres stige for å lette rømningen. Gjelder vinduer i 2.etasje.

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

**Type fundament/grunnmur:**

Gråsteinsmur

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Ja

**Kommentar:**

Sprekkdannelsene på grunnmuren er i samsvar med skjøtene på blokkene og har derfor en naturlig og normal slitasje med tanke på alder og bevegelser.

**Totalvurdering av grunnmur og fundament****Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

**Bilde:**

Sprekker i gråsteinsmuren.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er utført noen arbeider på bygningen etter byggeår.

**Fasade**

Stående trekledning, Liggende laft

**Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?**

Ja

**Kommentar:**

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Nei

**Musetetting?**

Nei

**Lufting av kledning?**

Ja

**Totalvurdering av yttervegger****Kommentar:**

Det registreres soltørking i form av sprekker på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.

Kledningen bærer preg av alder og oppsprekking.

Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

## Bilde



Tydelig manglende utvendig vedlikehold.

---

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

**Generell beskrivelse av vinduer**

Trekarmsvinduer med 1-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**

Ytterdøren fra byggeår.

Innvendige dører av heltre.

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

Vinduer fra byggeår med 1-lags glass fremstår med elde og slitasje. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Grunnet stor slitasje og manglende vedlikehold anbefales vinduer byttet ut.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Vinduer anbefales byttes for å dekke dagens krav til varmeeffektivitet.

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

## Bilde



Vinduer bærer preg av stor slitasje.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Etablert overbygd terrasse ved inngangspartiet.

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Nei

**Kommentar:**

Det er krav til rekkverkshøyde på 1 meter.

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Ja

**Er det krav til fall/avrenning?**

Ja

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Terrasse/veranda har synlige skader, råteskader, svekkelser og slitasje både konstruksjonsmessig og på overflatene. Strakstiltak anbefales.

Festepunkter for rekkverk i betongen har løsnet slik at rekkverket ikke tåler noe belastning. det medfører fare for liv og helse.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak under 10.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Festepunkter for rekkverket må festes i henhold til forskrifter.

Det anbefales tiltak for å ivareta HMS ved bruk.

Det er registrert råte i konstruksjonen for rekkverk.

**Levetid:**

⚠️ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

## Bilde



Utvendig trapp bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold.



Råte i konstruksjonen avdekket.



Støp rundst festepunkter for rekkverk har løsnet.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

**Takkonstruksjon:**

Saltak

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

**Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?**

Nei

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.

Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over.

Det registreres ingen lufting i konstruksjonen.

**Bilder**

Baksiden av hovedtaket



Tak over inngangsparti.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

**Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Asfaltpapp

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?**

Ja

**Kommentar:**

Pipebeslaget har løsnet fra taktekkingen i alle hjørner.

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres manglende beslag/isbord over vindskier ved tak på inngangspartiet.

Isbord bærer tydelige tegn på manglende vedlikehold, mosedannelse og tegn til råte. Vindskier og toppbord er mosegrodde og har tegn på råte. På tak over inngangsparti mangler isbord over vindskier.

**Totalvurdering av taktekking og beslag****Kommentar:**

Tekkingen har oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes.

Tegn på råte i undertak og endene av sperrestokker.

Det mangler takfotbeslag eller annen løsning som leder vannet ned i takrenner, og som sikrer mot fuktskader av undertaket.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Levetid:**

⚠ Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.

⚠ Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.

## Bilde



Baksiden av taket med tydelig mosedannelse.



Mosedannelse på Tekking, isbord og vindskier.



Tegn på råte i undertak og sperrestokker.



Oppsprukket og krakkelert tekking.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

**Type renner/nedløp:**

Plast

**Totalvurdering av renner og nedløp****Kommentar:**

Det mangler takrenner på deler av boligen.

Det er montert takrenner på deler av boligen. Deler av disse knekt eller er borte. Taknedløp er ikke koblet sammen med det som er igjen av takrenner.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales utskifting av de eldre plastrennene, nedløpene. Montere nye takrenner, beslag og nedløpsrør på hele boligen.

**Levetid:**

⚠ Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

**Bilde**

Defekt takrenne



Manglende takrenner og nedløp

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

**Type pipe:**

Tegl

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**

Nei

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**

Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**

Teglsteinspipe fra byggeåret.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**

Tre/bjelkelag

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Ja

**Kommentar:**

Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Stedvis knirk.

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Det registreres store retningsavvik på bjelkelaget som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Tiltak må påregnes. På kjøkken registreres 7 cm helning fra gavlveggen til delevæggen mellom stue og kjøkken. Målinger gjort i alle hjørner og senter gulv.

I stue registreres 3 cm helning fra frontvegg til bakvegg. Målt i alle hjørner, ved ildsted og senter gulv.

Det bemerkes at det i trapp mellom etasjene og 2. etasje heller etasjeskille så mye at det er godt merkbart når man går.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales ytterligere undersøkelser

**Levetid:**

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygnings sakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygnings sakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

### Plassering av trapp

Trappen går fra 1. etasje til 2. etasje.:

### Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

### Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Åpninger i rekkverk anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. Det er målt 13,5 cm mellom spiler i rekkverk

Det bemerkes store helningsavvik i alle trinn på trappen.

### Bilde



Trapp til 2. Etasje

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

**Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?**

Ja

**Kommentar:**

Det bemerkes at gulvbelegg er sprukket opp i skjøter og at underliggende gulvplater har gått delvis i oppløsning. Dette er særlig tydelig i området rundt vask.

Ved fuktmåling i det aktuelle området registreres ingen forhøyede fuktnivåer. Dette har trolig en sammenheng med at boligen ikke har blitt brukt over lengere tid og at eventuell fukt har tørket ut.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen avtrekk over stekesonen.

**Generell beskrivelse av innredning**

Eldre innredning med heltre skrog og slette fronter

**Integrerte hvitevarer:**

Ingen

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

I boligen er det kun et vannpunkt. Dette er etablert i forbindelse med utslagsvask på kjøkkenet.

Det er installert en vedovn for matlaging på kjøkkenet.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Høy slitasjegrاد på kjøkkeninnredning. Tiltak må påregnes.

Innredning og hvitevarer generelt har oppnådd forventet levetid og tiltak anbefales.

**Kostnadsestimat:**

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Ukjent for undertegnede når det er utført arbeid på VVS.

Det er montert en elektrisk vannpumpe på kjøkken koblet til kran over utslagsvask.

Boligen har ikke innlagt varmt vann.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Nei

**Kommentar:**

Ikke testet da det på befaringdagen ikke er strøm på boligen og vannpumpe ikke kan startes.

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Vedovn

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Nei

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke montert noe varmtvannsbereder i boligen.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Ingen avtrekk over stekesone på kjøkken.

Manglende ventilering av øvrige rom.

Manglende dokumentasjon på faglig utførelse av VVS arbeid.

Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

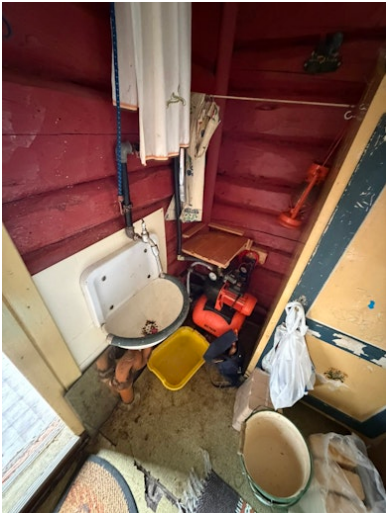
**Kommentar:**

Det anbefales at vanntilførsel og avløp testes når vannet er påskrudd.

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

**Bilde**

Vanninstallasjon i boligen.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Skrusikring

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Sikringskapet er etablert på soverom i 2. etasje

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Ukjent

**Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?**

Ukjent

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Det er ikke montert varmtvannsbereder i boligen

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

**Øvrig info:**

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

**16****Brannslukkere og røykvarslere**

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

**Er det brannslukkere i boligen?**

Det er plassert en brannslukker på soverom i 2.etasje

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

**Er det etablert røykvarslere?**

Det er en eldre røykvarslerr montert på gangen i 2. etasje



Adresse

**Johan Falkbergets vei 1949, 7372 GLÅMOS**

Dato for energimerking  
**17.05.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-296693**

Bygningskategori  
**Småhus**

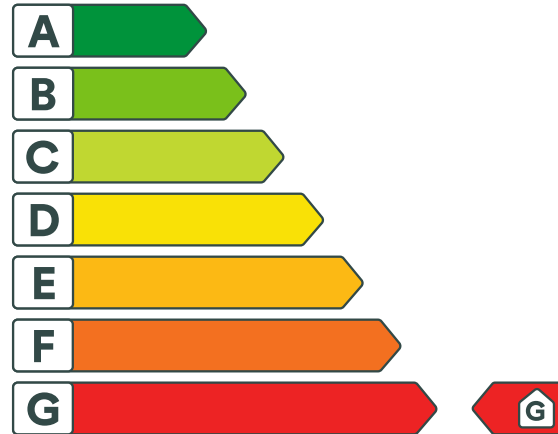
Bygningsnummer  
**184135213**

Gårdsnummer  
**5**

Bruksnummer  
**5**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår  
**1938**

Bygningstype  
**Fritidsbolig**

Bruksareal  
**71,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**65,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**2**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Ved**

Ventilasjon  
**Naturlig ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**591,68 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**926,98 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**60 253 kWh**



## Johan Falkbergets vei 1949, 7372 GLÅMOS



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Johan Falkbergets vei 1949, 7372 GLÅMOS



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

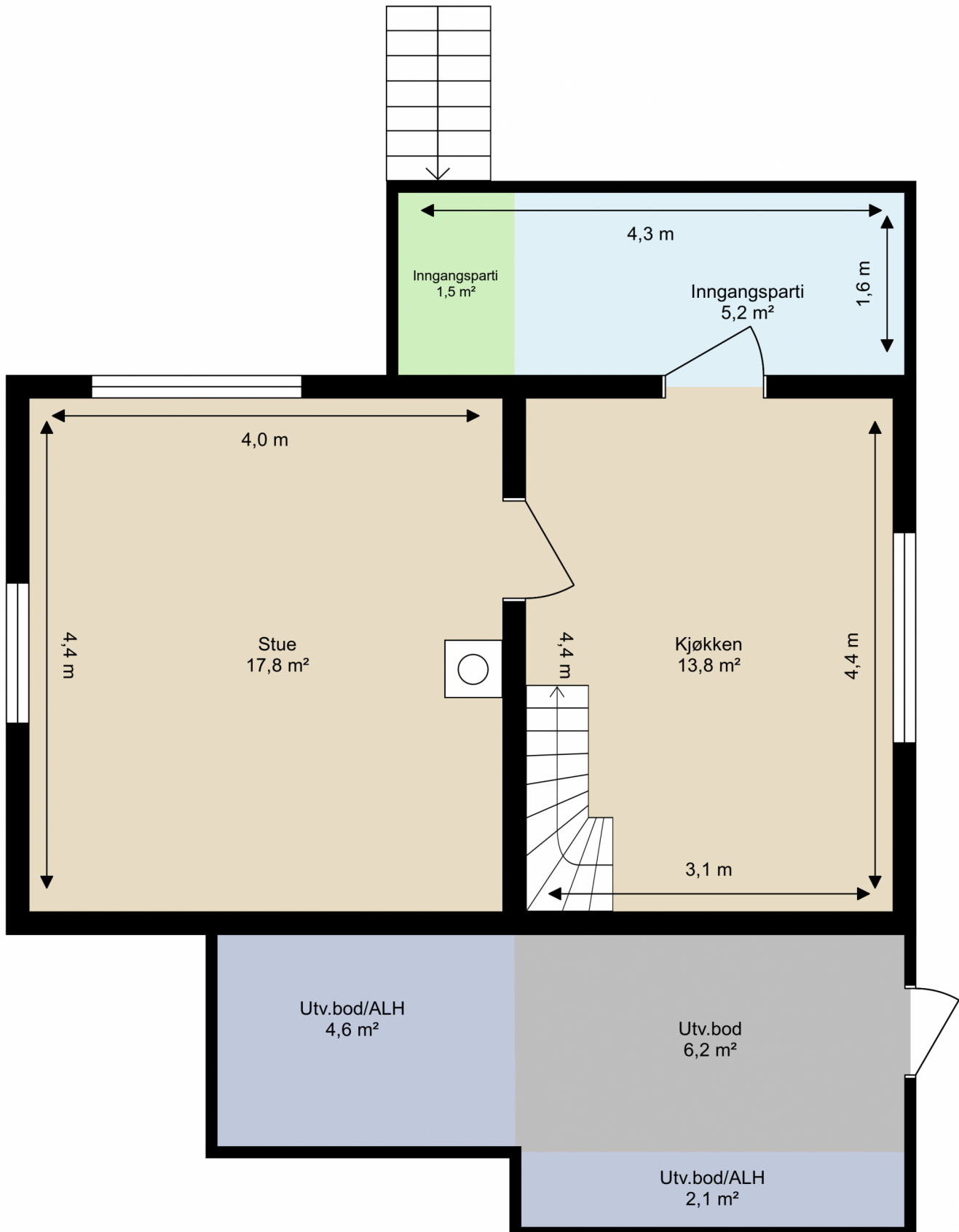
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Johan Falkbergets vei 1949

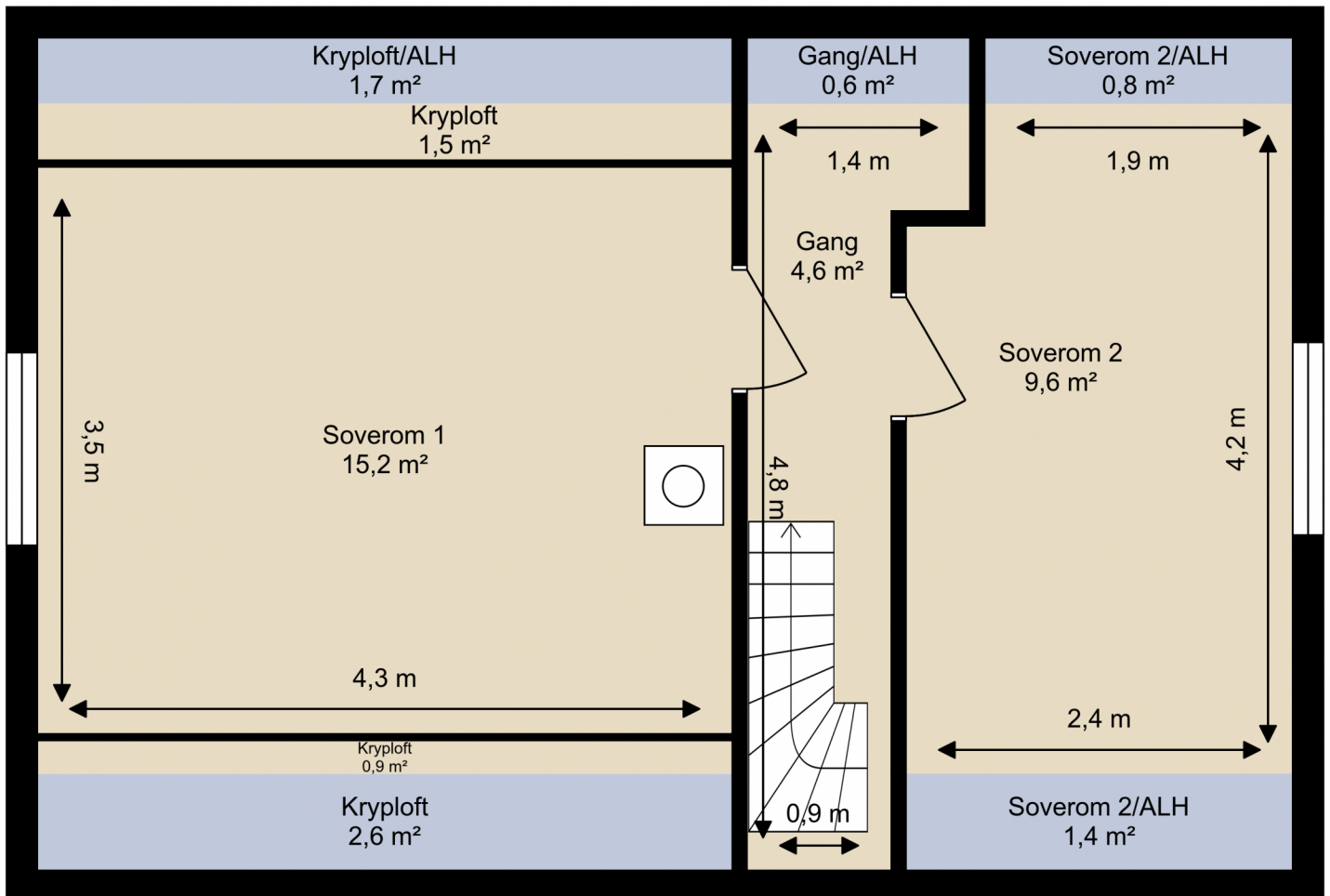
## 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større en summen av rommets gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndeling, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

## Johan Falkbergets vei 1949

### 2. Etasje



9-12-1938.

- 58 -

Nr. 899 a.  
DEN & STEN  
9-37.

Avskrift.  
Godkjent til innbefaling i grunnboken.

## 16085. Skylddelingsforretning

Man dag den 28 november 1938 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Solheim

g.nr. 5 br.nr. 2 av skyld mark 0,04 i Glåmos

herred. Forretningen er forlangt av P. Tørresdal

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn  
samlige

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> eieren P. Tørresdal og kjøperen Arnfinn M. Holst.

Eier av tilstøtende eiendom S. Tyvold var varslet men møtte ikke. Eier av I.O.G.T. s eiendom ansåes unødvendig å varsle

Mennene valgte til formann H. Bagaas

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.<sup>4)</sup>

Grensene for den fraskilte del, en hustomt, er avmerket med en nedsatt sten i hvert av de tre hjørner, og begynner <sup>der</sup> hvor losjens eiendom støter til selgerens innmark, derfra følger den losjens gjerde vestover 25.6 m. derfra veden 15 m. til en nedsatt sten, derfra mot øst 45 m. til en nedsatt sten i n.ø. hjørne og derfra langs utgarden til utgangspunktet.

<sup>1)</sup> Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning.  
den N. N.»

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot nabo eiendommer blir ikke å beskrive, dersom disse eiendommer ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

- 1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Ja .....
- 2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? Nei .....
- 3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei .....
- 4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

- 5. Har herrestyret samtykket i skylddelingen? .....
- 6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? .....
- 7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? .....

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del blev bestemt til 0,01 .....

Hovedbølets gjenværende skyld ~~større~~ forblir uforandret .....

De n fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>2)</sup> Bjørkely .....

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:<sup>3)</sup> utredes av kjøperen .....

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

<sup>3)</sup> Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

9-12-1938.

- 58 -

Nr. 899 a.  
På foresk. af  
DEN A. STEN. I. O. G. T.  
9-37.

Avskrift.

Godkjent til innbefaling i grunnboken.

## 16085. Skylddelingsforretning

Man dag den 28 november 1938 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Solheim

g.nr. 5 br.nr. 2 av skyld mark 0,04 i Glåmos

herred. Forretningen er forlangt av P. Tørresdal

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn

samlige

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> eieren P. Tørresdal og kjøperen Arnfinn M.

Holst.

Eier av tilstøtende eiendom S. Tyvold var varslet men

møtte ikke. Eier av I.O.G.T. s eiendom ansåes unødvendig å varsle

Mennene valgte til formann H. Bagaas

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.<sup>4)</sup>

Grensene for den fraskilte del, en hustomt, er avmerket med en nedsatt sten i hvert av de tre hjørner, og begynner <sup>der</sup> hvor losjens eiendom støter til selgerens innmark, derfra følger den losjens gjerde vestover 25.6 m. derfra veden 15 m. til en nedsatt sten, derfra mot øst 45 m. til en nedsatt sten i n.ø. hjørne og derfra langs utgarden til utgangspunktet.

<sup>1)</sup> Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning. den 19 N. N.»

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieendommer blir ikke å beskrive, dersom disse eiendommer ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

- 1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog? Ja .....
- 2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? Nei .....
- 3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei .....
- 4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

- 5. Har herrestyret samtykket i skylddelingen? .....
- 6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? .....
- 7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? .....

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del blev bestemt til 0,01 .....

Hovedbølets gjenværende skyld ~~større~~ forblir uforandret .....

De n fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>2)</sup> Bjørkely .....

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:<sup>3)</sup> utredes av kjøperen .....

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov. av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

<sup>3)</sup> Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.



Røros kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 5/5  
Adresse: Johan Falkbergets vei 1949  
Dato: 04.05.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-33



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

# Johan Falkbergets vei 1949

## Høyde over havet

681 m



## Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	18 min	🚗
🚆 Glåmos stasjon Linje R60	6 min	🚗 8.1 km
🚆 Rugeldalen stasjon Linje 440, 543	6 min	🚶 0.6 km
🚆 Øybakken Linje 543	11 min	🚶 1.1 km

## Avstand til byer

Røros	16 min	🚗
Trondheim	1 t 54 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Ålen Sentrum	12 min	🚗
🚗 Røros Hotell	15 min	🚗

## Vintersport

Alpin

- Ålen Skisenter
- Kjøretid: 12 min
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

Røros Husky Adventures	8 min	🚗
Røros Golfklubb	13 min	🚗
Bowling 1 Røros	17 min	🚗
Storwartzfeltet	19 min	🚗

## Sport

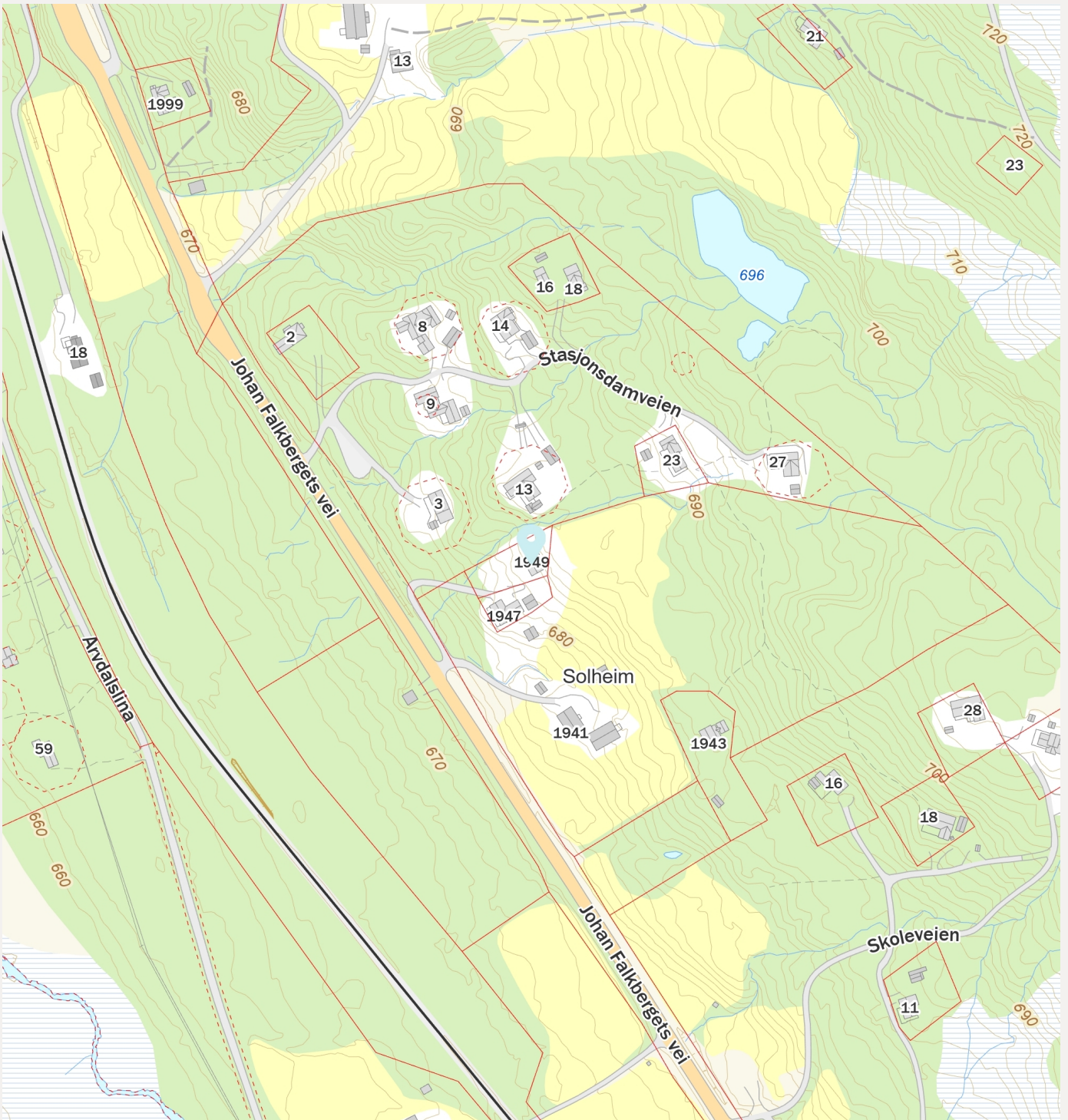
🏠 Glåmoppvekstsenter skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	🚗 8.8 km
🏠 Glåmoppvekstsenter std Ballspill, fotball, friidrett	8 min	🚗 9.5 km
🏠 Røros Gym	17 min	🚗

## Dagligvare

Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	7 min	🚗 8.4 km
Coop Marked Ålen Post i butikk, PostNord	11 min	🚗 13.7 km

## Varer/Tjenester

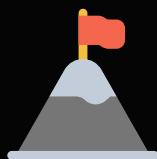
🏠 Domus Røros Kjøpesenter	16 min	🚗
🏠 Vitusapotek Røros	16 min	🚗
🏠 Røros Vinmonopol	16 min	🚗



# Johan Falkbergets vei 1949

## Høyde over havet

681 m



## Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	18 min	↔
🚆 Glåmos stasjon Linje R60	6 min	↔
	8.1 km	
🚆 Rugeldalen stasjon Linje 440, 543	6 min	🚶
	0.6 km	
🚆 Øybakken Linje 543	11 min	🚶
	1.1 km	

## Avstand til byer

Røros	16 min	↔
Trondheim	1 t 54 min	↔

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Ålen Sentrum	12 min	↔
🚗 Røros Hotell	15 min	↔

## Vintersport

### Alpin

- Ålen Skisenter
- Kjøretid: 12 min
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

Røros Husky Adventures	8 min	↔
Røros Golfklubb	13 min	↔
Bowling 1 Røros	17 min	↔
Storwartzfeltet	19 min	↔

## Sport

🏠 Glåmoppvekstsenter skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	↔
	8.8 km	
🏠 Glåmoppvekstsenter std Ballspill, fotball, friidrett	8 min	↔
	9.5 km	
🏊 Røros Gym	17 min	↔

## Dagligvare

Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	7 min	↔
	8.4 km	
Coop Marked Ålen Post i butikk, PostNord	11 min	↔
	13.7 km	

## Varer/Tjenester

📦 Domus Røros Kjøpesenter	16 min	↔
📺 Vitusapotek Røros	16 min	↔
📺 Apotek 1 Røros	18 min	↔
🍷 Røros Vinmonopol	16 min	↔



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026