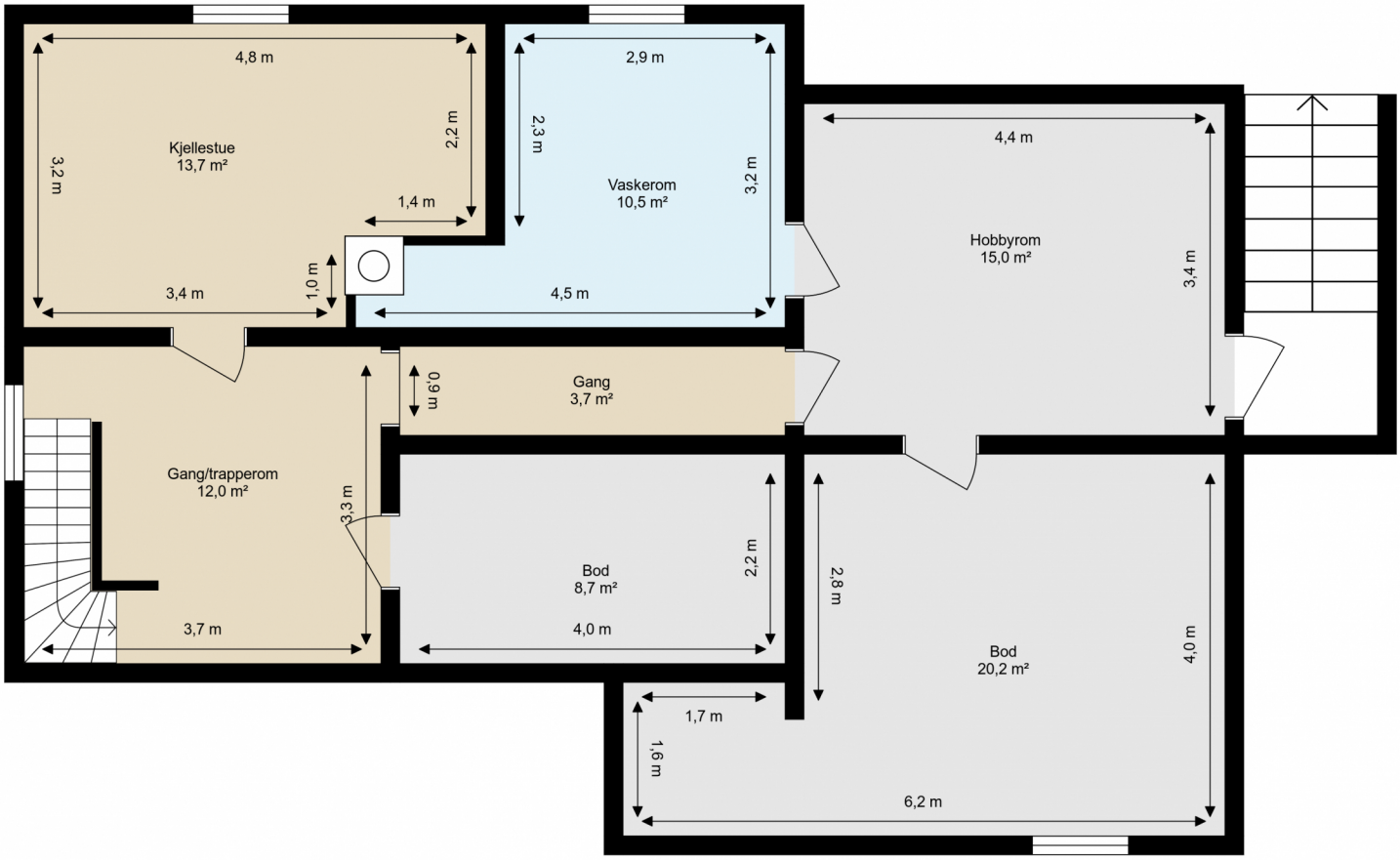
KRISTIANSEN TAKST AS

Vollberget 42

Kjeller



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.

KRISTIANSEN TAKST AS

Vollberget 42

1. Etasje

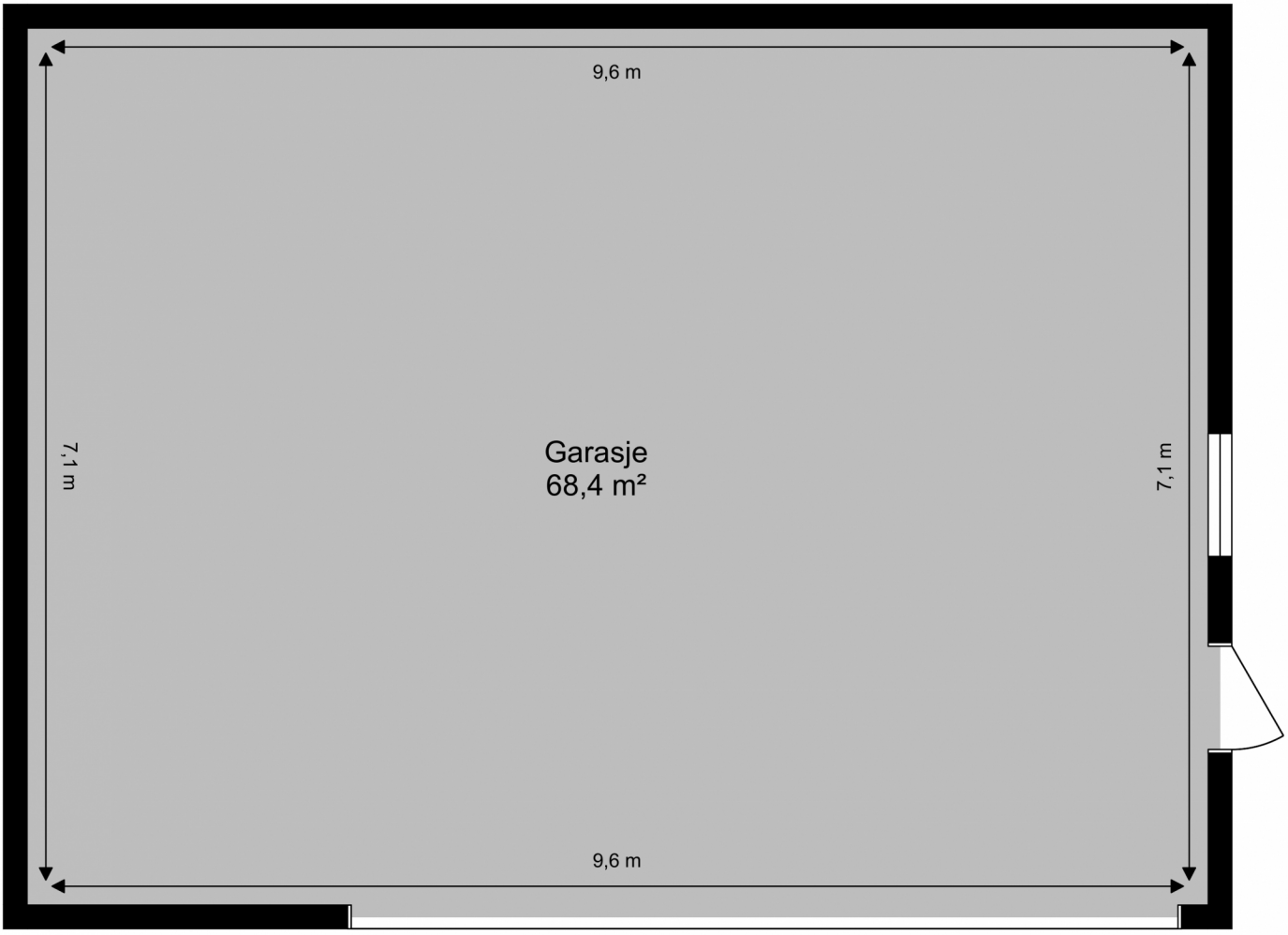


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større en summen av rommets gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndeling, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KRISTIANSEN TAKST AS

Vollberget 42

Garasje

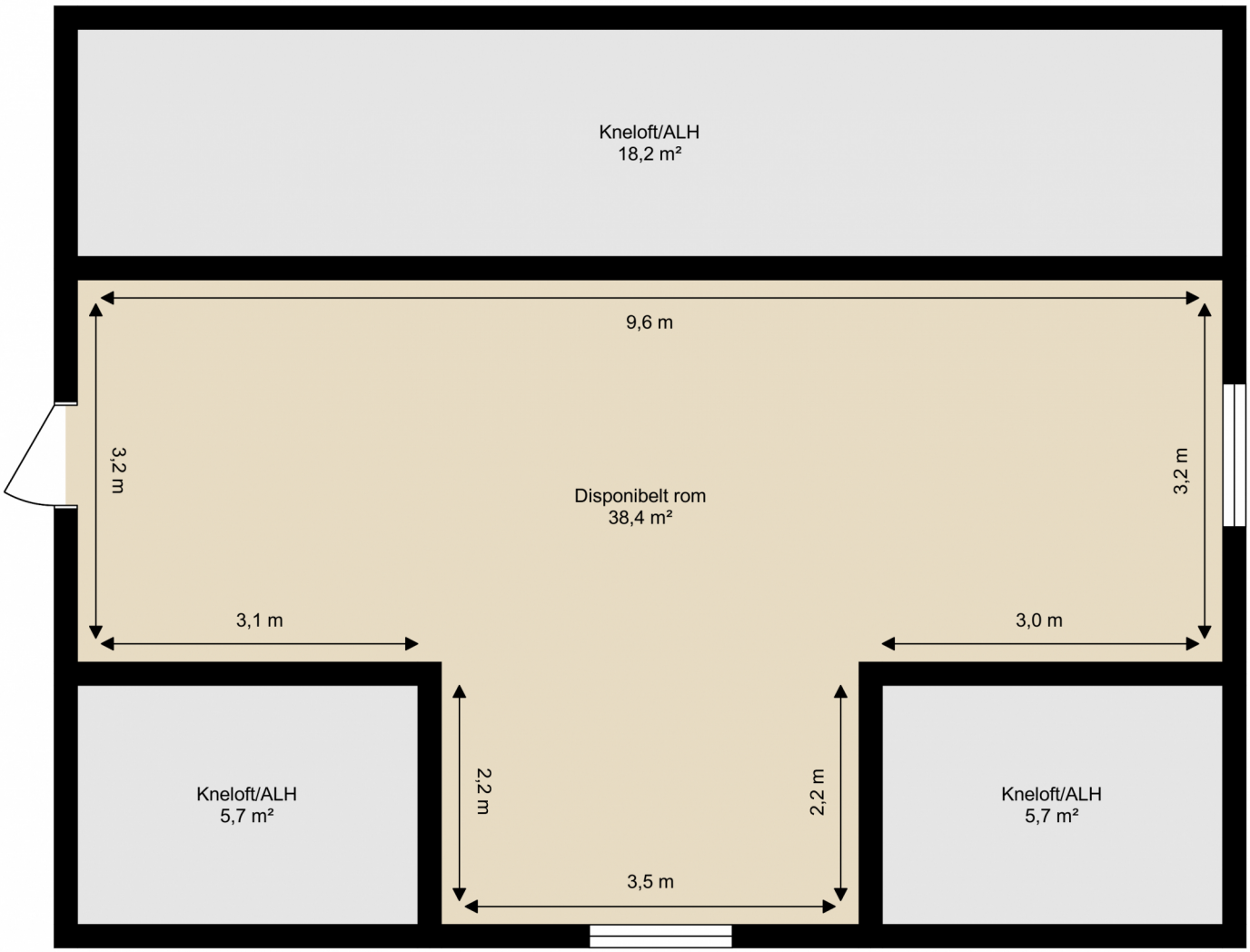


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større en summen av rommets gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndeling, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KRISTIANSEN TAKST AS

Vollberget 42

Loft Garasje



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.

Sjekk gyldighet
Scan QR koden

KRISTIANSEN TAKST AS



TILSTANDSRAPPORT

Vollberget 42

7372 GLÅMOS

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Enebolig	5025/18/72/0/0/0	21.10.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
1	6	13	8	0

Befaring utført den 08.09.2026 av

KRISTIANSEN TAKST AS



Stian Kristiansen

Kristiansen Takst AS

Bygningssakkyndig og takstmann med fokus på trygghet og kvalitet Som sertifisert bygningssakkyndig hjelper jeg deg med å avdekke boligens reelle tilstand, slik at du kan ta trygge økonomiske valg. Gjennom min partneravtale med Witsø Svea Takst AS tilbyr jeg grundige, uavhengige og forskriftsmessige vurderinger støttet av et sterkt fagmiljø. Mitt mål er alltid å levere oversiktlige rapporter som er enkle å forstå, enten du skal selge, kjøpe eller trenger en uavhengig vurdering.

Skarpsnoveien 6, 7374 Røros

+4795891797

post@kristiansentakst.no

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.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

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.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0

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.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking 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 rettningsmålere 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.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0

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 befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Vollberget 42 , 7372, GLÅMOS

Matrikkel: 5025/18/72/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

Tomt: 1 259.50 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Paul Rønning

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Grunnforhold og fundamenter: Bygningen er fundamentert på betong/mur, med grunnmur utført i lettklinkerblokker. Yttervegger: Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon (bindingsverk), utvendig kledd med trepaneler. Kjelleretasjen har påforede yttervegger innvendig. Takkonstruksjon: Taket er en saltakskonstruksjon av tre, tekket med takshingel utvendig. Etasjeskillere: Etasjeskillere mellom etasjene er utført i treverk (bjelkelag). Vinduer og dører: Boligen har vinduer med en kombinasjon av 2-lags og 3-lags isolerglass. Hoveddelen av vinduene og balkongdøren er fra byggeåret (1978).

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Vollberget 42 er en tradisjonell enebolig fra 1978 som gir et helhetlig inntrykk av å ha behov for et større generelt vedlikeholdsløft. Bygget har i stor grad beholdet sine opprinnelige materialer og løsninger, noe som betyr at flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har nådd eller passert sin forventede levetid. Blant annet er det behov for å utbedre taktekking, drenering og vinduer, samtidig som våtrommene og deler av det elektriske og sanitære anlegget må moderniseres. Det er også registrert fuktutfordringer i kjelleretasjen og enkelte avvik knyttet til dagens rombruk sammenlignet med de opprinnelige byggetegningene. Selv om boligen fremstår som et helhetlig oppussingsobjekt der en ny eier må påregne betydelige investeringer og egeninnsats for å oppgradere standarden, representerer dette samtidig en god mulighet til å forme eiendommen fullstendig etter egne ønsker og behov.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det er montert ny kjøkkeninnredning Smartpanel alle vegger i stue og entré Nytt laminatgulv i stue og kjøkken

Øvrig informasjon om oppdraget

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. 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 m2 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. Veggarealetmellom 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 begrensinger som rekkverk ol.

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
90 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang/trapperom, kjellerstue, hobbyrom, vaskerom, gang og 2 boder			

1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
103 m^2	107 m^2	0 m^2	62 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Stue, spisestue, kjøkken, bad, wc,3 soverom, gang, entré, trapperom og kott	Garasje med disponibelt rom på loft.		Terasse og Inngangsparti

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
193 m^2	107 m^2	0 m^2	62 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
300 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: Kneloft i garasje

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

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).**

1.etasje	
BRA 103 m^2	**ALH** 30 m^2
GUA 133	**Beskrivelse av ALH** Kneloft i garasje

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

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.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Det er registrert langsgående og tverrgående sprekkdannelser i muren.

Yttervegger / fasader: Det er ikke kjent at det er utført utvendige arbeider på fasaden etter opprinnelig byggeår. Det er ingen vesentlige tegn til svekkelser i bærende konstruksjon, og det er ikke avdekket synlige tegn til fuktskade, sopp eller råte på befarne flater. Kledningen har musetetting ved hjelp av klosser, noe som medfører at luftingen bak kledningen er begrenset/tettet. Løsningen er i tråd med det som var vanlig på opprinnelig byggeår, men tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske krav til lufting.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid, kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Det ble registrert bulker i takrenne ved inngangspartiet. Videre er det observasjoner knyttet til at taknedløp er tilkoblet rør/slanger ved bakkenivå med redusert eller ufullstendig dimensjon/tilpasning.

Vaskerom i kjeller - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det foreligger ingen dokumentasjon på det vanntette sjiktet eller utførelsen av dette i henhold til NS 3600-krav.

Vaskerom i kjeller - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Sanitærutstyr og rørføringer er av eldre dato. Ventilasjonen i rommet er basert på ren naturlig ventilasjon via en enkelt veggventil. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk, og det mangler åpning/spalte for tilluft (f.eks. luftespalte i dør)

Vaskerom i kjeller - Totalvurdering av fuktsøk: Det er påvist forhøyede fuktverdier i gulvområdet (rødt nivå på fuktsøk). Siden underliggende konstruksjon er av betong og rommet ligger under terreng, må dette ses i sammenheng med den generelle fuktvandringen fra grunnen som følge av sviktende drenering og utvendig fuktsikring.

Bad 1. etasje - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det foreligger ingen dokumentasjon (f.eks. DD-dokumentasjon, rørleggererklæring eller uavhengig kontroll) som bekrefter utførelse, materialvalg eller tetthet av badets vanntette sjikt (membran).

Bad 1. etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det foreligger ingen dokumentasjon på det vanntette sjiktet. Badet har våtromsbelegg og våtromstapet fra 1978, samt et åpent plastsluk plassert under dusjkabinettet.

Bad 1. etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannrør av kobber og plastavløp. Det er mekanisk avtrekk via bryter på vegg, men manglende tilluft. Innredningen er slitt med svellinger på servantskap.

Piper / ildsteder: Det er ikke fremlagt rapport fra brann- eller feiervesen ved befaringen. Det registreres at det mangler ildfast plate under feieluke på pipen. I kjellerstue er det montert en eldre kombiovn. Ifølge eier har parafindelen ikke vært tilkoblet eller benyttet i eiertiden. I hovedetasjen er det montert en rentbrennende Aduro 9 vedovn fra 2014. På grunn av alder på kombiovnen foreligger det økt usikkerhet knyttet til fremtidig vedlikeholdsbehov og funksjon.

Ventilasjon: Mangelfull ventilering av vaskerommet.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Beskrivelse av avvik:Det er registrert at deler av det innvendige vann- og avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet. Store deler av det resterende røranlegget i boligen er imidlertid i original utførelse fra byggeår (1978). Anlegget fremstår uten synlige skader eller lekkasjer på befaringstidspunktet, men settes til TG2 på grunn av alderen på de originale delene.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereder: : Det er registrert en eldre varmtvannsbereder fra byggeår (1978) installert i boligen. Komponenten fungerer på befaringstidspunktet, men settes til TG2 da den har overskredet sin forventede tekniske levetid med betydelig margin.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

8 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Drenering: Det er registrert funksjonssvikt på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dreneringen er eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon. Det er flatt terreng rundt boligen, og ved inngangspartiet og under terrassen er terrenget lavere enn på parkeringen, noe som gjør at overflatevann ledes mot grunnmuren. Grunnmursplasten er oppsprukket flere steder, og det er manglende klemlister mot parkeringsarealet. Ett av takvannsoppstikkene i bakken har tynnere dimensjon enn nedløpet, slik at vannet ikke ledes fullgodt unna.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Rom under terreng: Det er påforede yttervegger og innredede rom under terreng. Det er registrert omfattende salt- og kalkutslag samt avflassing på betonggulv og murer. Hulltaking i utforet vegg mot terreng viser forhøyede fuktverdier opp mot 22,7 % – 24,1 % i trevirke. Fuktsøk på gulvflater viser svært høye verdier i rød sone (målt opp mot 856 på Protimeter).

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Vinduer / dører: Boligen har hovedsakelig originale trevinduer fra byggeåret 1978 med en kombinasjon av 2-lags og 3-lags isolerglass. Vinduene har passert forventet teknisk levetid. Det er registrert sprukne glassruter, punkterte isolerglass og stedvise råteskader i enkelte karmer. Ved befaringen ble det registrert knust glass ved inngangspartiet. Eier har i etterkant opplyst at glasset er skiftet, men dette er ikke kontrollert eller dokumentert av bygningssakkyndig. Balkongdøren er fra byggeåret og har tilsvarende høy alder.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Loft: Det ble registrert en aktiv lekkasje i takkonstruksjonen på befaringsdagen. Det ble foretatt fuktmåling i trobord, sperrekonstruksjon og isolasjon på det aktuelle stedet. Målingene viser kritiske fuktverdier på 27 % i sperrekonstruksjonen, 29,8 % i trobord og 27 % i isolasjonen.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

Taktekking og beslag: Aktive lekkasjer ble avdekket ved visuell kontroll av kaldloftet, lokalisert til et felt på takflaten uten gjennomføringer. Tekkingen har oppnådd betydelig alder og sviktet i sin tette funksjon, og utbedringer må påregnes. Kostnadsanslag: 100 000 – 300 000 kr (avhengig av omfanget av utskifting av taktekking/undertak på det aktuelle feltet eller om hele taket må tas).

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Vaskerom i kjeller - Totalvurdering av overflater: Det er lagt et eldre gulvbelegg som ikke er egnet eller godkjent for våtrom. Skjøtene i belegget har gått opp og reiser seg, og skjøtene fremstår ikke sveisbare eller tette. Gulvbelegget er i tillegg lagt utenpå veggplatene uten at overgangen er silikonert eller klemt.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Vaskerom i kjeller - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Rommets tettesjikt utgjøres av det eksisterende filtbelegget. Belegget er trukket opp mot vegg, men det mangler forskriftsmessig oppkant, mekanisk klemming eller elastisk fuging. Sluket har passert sin tekniske levetid (TG 3).

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad 1. etasje - Totalvurdering av overflater: Våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og takplater i himling. Det er bemerket flere ikke-tettede skruehull i vegg. Kontroll med laser viser noe mindre fall mot sluk enn anbefalt høydeforskjell på 2,5 cm.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

1 Dokumentasjon

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?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
13.10.2023

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/endringer er funnet:
Tidligere disponibelt rom i kjeller brukes i dag som kjellerstue.
Opprinnelig hobbyrom brukes i dag som vaskerom.
Opprinnelig matbod brukes i dag som hobbyrom.
Del av 1 bod brukes i dag som gang.
I 1. etasje er opprinnelig vaskerom fjernet og rommet brukes i dag som entré.
Kjøkkenet har fått en ny løsning med inngang via spisestue.

Å gjøre om tilleggsdel (Didponibelt) til hoveddel (varig opphold/kjellerstue), samt å etablere vaskerom (våtrom) i tidligere hobbyrom, er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Dette forutsetter at rommene oppfyller tekniske krav til blant annet takhøyde, rømningsveier, dagslys, fuktsikring og ventilasjon.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Ja. Dagen bruk av boligen er ikke i samsvar med byggetegniger.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest på enebolig datert: 03.10.1977
Det er fremlagt ferdigattest på garasje datert: 21.08.2025

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

Kommentar:
Ingen merknader

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

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:
Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Ja

Kommentar:
Det er registrert langsgående og tverrgående sprekkdannelser.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Det er registrert langsgående og tverrgående sprekkdannelser i muren.

Årsak/ konsekvens
Sprekkdannelser i eldre grunnmurer skyldes ofte naturlige setninger i grunnen eller temperatursvingninger over tid.
Konsekvens: Sprekkene svekker ikke murens bæreevne i dag, men åpninger i muren kan over tid utvide seg eller bidra til at fukt lettere trenger inn i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Grunnmuren bør holdes under jevnlig oppsyn for å kontrollere om sprekkene utvikler seg. Ved eventuell videre utvikling eller oppussing av tilstøtende rom, må sprekkene utbedres/tettes.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er ikke kjent at det er utført arbeid på drenering etter byggeår.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Det er registrert bruk av grunnmursplast og klemmlekter. Mot parkeringsareal registreres manglende klemlist/lekter. Grunnmursplasten er oppsprukket flere steder.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Det er registrert flatt terreng rundt boligen. Ved inngangsparti under trapp og terrasse er terrenget lavere enn på parkeringen. Tilsvarende forhold er observert under terrasse på boligens forside. Overflatevann ledes mot grunnmur.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Takvann ledes bort fra boligen via rør ned i bakken som er tilkoblet taknedløp. Det må bemerkes at et av disse oppstikkene har tynnere dimensjon en nedløpet, noe som medfører at takvann fra dette nedløpet ikke blir ledet bort på en fullgod måte.

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Det er registrert funksjonssvikt på drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dreneringen er eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon. Det er flatt terreng rundt boligen, og ved inngangspartiet og under terrassen er terrenget lavere enn på parkeringen, noe som gjør at overflatevann ledes mot grunnmuren. Grunnmursplasten er oppsprukket flere steder, og det er manglende klemlister mot parkeringsarealet. Ett av takvannsoppstikkene i bakken har tynnere dimensjon enn nedløpet, slik at vannet ikke ledes fullgodt unna.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Årsak/konsekvens
Høy alder (fra byggeår 1978) har ført til normal materialtretthet og oppsprekking i drenering og fuktsikring. Feil terrengfall gjør at vann blir stående mot muren.
Konsekvens: Mangelfull drenering og fuktsikring gir økt risiko for fuktvandring og fuktskader i konstruksjoner under terreng.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Strakstiltak må påregnes. Hele dreneringen må etableres på nytt med ny grunnmursplast, knotteplast og isolasjon (om ønskelig). Terrenget må oppjusteres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, og taknedløp må tilpasses med riktig dimensjon.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
Det er påforede vegger på vaskerom, bod 1, bod hobbyrom og trappevegg i gang.

Er det oppforede gulv?
Nei

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Kommentar:
Utvendig drenering.

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Synlig kalkutslag i nedre del av vegger og på gulv.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Hulltaking er utført i utforet vegg. Det ble registrert forhøyede fuktmålinger.
Målte fuktverdier bak påføring er 22,7-24,1% i vegg og ved fuktsøk på gulv i det samme området registreres det forhøyede fuktverdier på rødt nivå målt til rødt nivå.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Ventiler i grunnmur.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det er påforede yttervegger og innredede rom under terreng. Det er registrert omfattende salt- og kalkutslag samt avflassing på betonggulv og murer. Hulltaking i utforet vegg mot terreng viser forhøyede fuktverdier opp mot 22,7 % – 24,1 % i trevirke. Fuktsøk på gulvflater viser svært høye verdier i rød sone (målt opp mot 856 på Protimeter).

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0

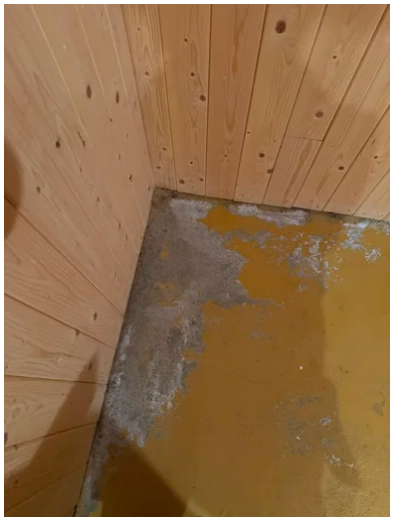
Årsak/konsekvens
Årsak:
Manglende og sviktende utvendig fuktsikring og drenering gjør at fukt fra grunnen vandrer inn i stive og utforede konstruksjoner.

Konsekvens:
Fuktnivået i treverket overstiger den kritiske grensen for biologisk vekst. Dette gir stor risiko for råteskader, muggsopp og svekket innemiljø.

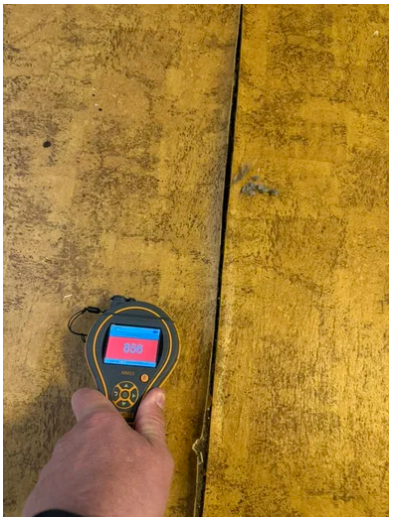
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

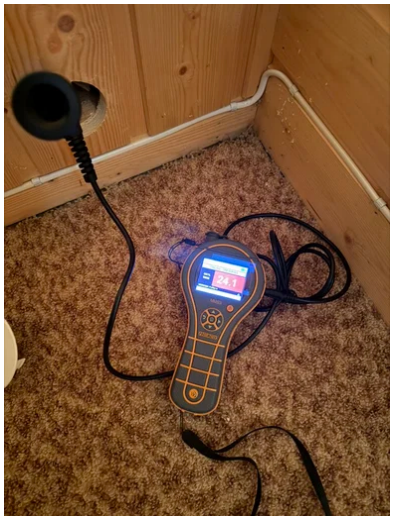
Kommentar:
Innvendige påforede konstruksjoner under terreng bør demonteres og saneres for opptørking og kontroll av bakenforliggende murer. Utvendig drenering og fuktsikring må utbedres (se kapittel 4) før rommene eventuelt fuktsikres og reetableres.

Bilde


Saltutslag i gulv.


Saltutslag i gulv.


Fuksøk på rødt nivå.


Fuktmåling i utfored vegg.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

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:
Det er ikke kjent at det er gjort noe utvendige arbeid etter byggeår.

Fasade
Stående trekledning

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

Kommentar:
Ingen vesentlige tegn til svekkelser i bærende konstruksjon ble avdekket.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Kommentar:
Ingen merknader

Musetetting?
Ja

Kommentar:
Det er musetetting med klosser.

Lufting av kledning?
Nei

Kommentar:
Lufting er tettet med klosser.

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er ikke kjent at det er utført utvendige arbeider på fasaden etter opprinnelig byggeår. Det er ingen vesentlige tegn til svekkelser i bærende konstruksjon, og det er ikke avdekket synlige tegn til fuktskade, sopp eller råte på befarne flater. Kledningen har musetetting ved hjelp av klosser, noe som medfører at luftingen bak kledningen er begrenset/tettet. Løsningen er i tråd med det som var vanlig på opprinnelig byggeår, men tilfredsstiller ikke dagens byggetekniske krav til lufting.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Utførelse fra byggeår med datidens byggeskikk, hvor musetetting blokkerer luftespalten.

Konsekvens:
Manglende eller begrenset lufting bak kledningen gir redusert uttørkingsmulighet og kan potensielt gi forkortet levetid på kledningsbordene over tid.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen umiddelvbare strakstiltak er nødvendig så lenge kledningen er tørr og intakt, men man bør overvåke tilstanden. Ved fremtidig utskifting av kledning må det etableres forskriftsmessig lufting og godkjent musetetting.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

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
Boligen har hovedsakelig originale trevinduer med en kombinasjon av 2-lags og 3-lags isolerglass. Balkongdøren er fra byggeåret (1978). Ytterdøren er skiftet i 2026.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra 2026.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.
Balkongdør med 2-lags glass fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Ytterdøren er skiftet.

Ble det registrert punkterte glass?
Ja

Kommentar:
Ved befaringen ble det registrert knust og sprukket glass samt enkelte vinduer med punktert isolerglass. Eier har i etterkant opplyst at det knuste glasset ved inngangspartiet er skiftet. Opplysningen er ikke kontrollert eller verifisert av bygningssakkyndig.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Boligen har hovedsakelig originale trevinduer fra byggeåret 1978 med en kombinasjon av 2-lags og 3-lags isolerglass. Vinduene har passert forventet teknisk levetid. Det er registrert sprukne glassruter, punkterte isolerglass og stedvise råteskader i enkelte karmer. Ved befaringen ble det registrert knust glass ved inngangspartiet. Eier har i etterkant opplyst at glasset er skiftet, men dette er ikke kontrollert eller dokumentert av bygningssakkyndig. Balkongdøren er fra byggeåret og har tilsvarende høy alder.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Årsak/konsekvens
Årsak:
Materialtretthet og elde på de eldre vinduene som følge av lang levetid, kombinert med normal slitasje, vedlikeholdsbehov og fuktpåkjenning over tid.

Konsekvens:
Slitte karmer med råte, sprukne ruter og punkterte glass gir redusert isolasjonsevne, trekk og fare for ytterligere fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av vinduer med punkterte glass, råteskader og øvrige registrerte avvik. Sprukne glassruter bør skiftes. Ved befaringen ble det registrert knust glass ved inngangspartiet. Eier har i etterkant opplyst at glasset er skiftet, men forholdet er ikke kontrollert av bygningssakkyndig. Ytterdøren krever ingen tiltak da den er ny av året.

Bilde



Sprukket vindu i stuen.



Knust vindu ved inngangsparti registrert ved befaring. Eier har i etterkant opplyst at glasset er skiftet.



Punktert vindu på kjøkken.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Kommentar:
Ingen tegn til vesentlig svikt ble avdekket.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk av tre.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
Rekkverk er målt til 87,5 cm mot krav på 1 meter.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er etablert en åpen treterrasse på pilarer/bjelkelag med rekkverk i tre. Det ble ikke avdekket vesentlige tegn til svekkelser, skjevheter eller råte i bærende konstruksjon eller gulvbord utover normal slitasje. Rekkverkshøyden er målt til 87,5 cm, noe som er lavere enn dagens forskriftskrav på befaringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen umiddelbare strakstiltak for trevirket ut over vanlig vedlikehold. For å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav til rekkverk, anbefales det å påbygge eller utbedre rekkverket slik at det oppnår forskriftsmessig høyde.

HMS vurdering
Rekkverkshøyde og sikkerhet:
Rekkverkshøyden er målt til 87,5 cm, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav på befaringstidspunktet. Avviket innebærer en åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet med tanke på fallrisiko.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

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:
Kaldloft, Utvendig bakkenivå

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

Kommentar:
Ingen tegn til svikt i bærende konstruksjon ble avdekket.

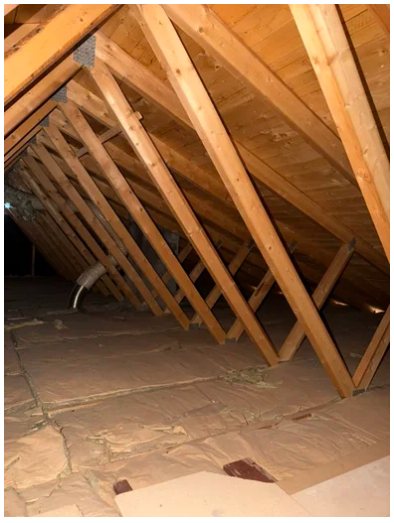
Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket er oppført med W-takstoler med taktro. Konstruksjonen er inspisert. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader som nedbøyning, skjevheter eller svikt i bærende konstruksjon. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse.

Bilder


Takkonstruksjon.


Takkonstruksjon.


Innvendig takkonstruksjon.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Kaldloft inspisert på loftet.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Ja

Kommentar:
Det ble registrert en aktiv lekkasje i takkonstruksjonen på befaringsdagen. Det ble foretatt fuktmåling i trobord, sperrekonstruksjon og isolasjon på det aktuelle stedet som viser fuktverdier på 27% i sperrekonstruksjonen, 29,8% i trobord og 27% i isolasjonen.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Kommentar:
Takkonstruksjonen er luftet i henhold til gjeldende krav.

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Det ble registrert en aktiv lekkasje i takkonstruksjonen på befaringsdagen. Det ble foretatt fuktmåling i trobord, sperrekonstruksjon og isolasjon på det aktuelle stedet. Målingene viser kritiske fuktverdier på 27 % i sperrekonstruksjonen, 29,8 % i trobord og 27 % i isolasjonen.

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Årsak/konsekvens
Årsak:
Aktiv lekkasje gjennom taktekking eller gjennomføringer i det aktuelle området.

Konsekvens:
Over tid gir dette stor risiko for råteutvikling, soppvekst og svekkelse av trekonstruksjonen, samt potensielle skader på isolasjon og himling under.

Tiltak:
Aktiv lekkasje må utbedres umiddelbart. Taktekking og tetting på det aktuelle området må kontrolleres og utbedres av fagfolk. Skadet materiale (isolasjon og fuktutsatt treverk) må tørkes opp og vurderes utskiftet ved behov.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

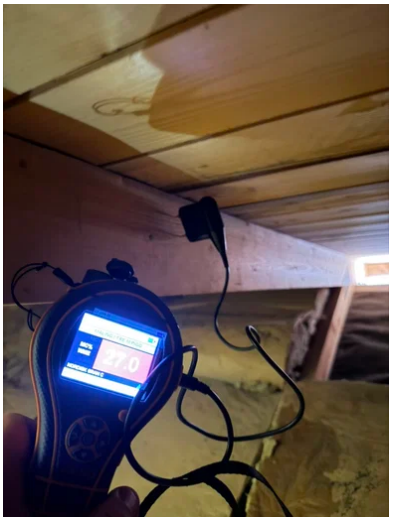
Bilde



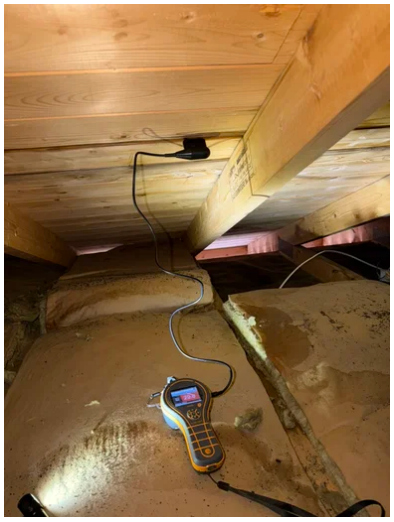
Aktiv lekkasje.



Våt isolasjon.



Fuktmåling i sperrekonstruksjon.



Fuktmåling i trobord.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

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

Kommentar:
Ingen opplysninger om nyere arbeid.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Annet

Taktekking:
Takshingel

Kommentar:
Taket er tekket med takshingel.

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

Kommentar:
Ingen spesifikke avvik knyttet til beslag, men det er avdekket aktive lekkasjer fra et område på takflaten uten gjennomføringer.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Kommentar:
Ingen vesentlige skader registrert på vindskier eller takutstikk ved visuell kontroll.

Er undertak over 13 år?
Nei

Kommentar:
Taktekkingen er lagt direkte på det eldre taktroet uten eget separat undertak, noe som var vanlig på oppføringstidspunktet (1978).

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Aktive lekkasjer ble avdekket ved visuell kontroll av kaldloftet, lokalisert til et felt på takflaten uten gjennomføringer. Tekkingen har oppnådd betydelig alder og sviktet i sin tette funksjon, og utbedringer må påregnes.

Kostnadsanslag: 100 000 – 300 000 kr (avhengig av omfanget av utskifting av taktekking/undertak på det aktuelle feltet eller om hele taket må tas).

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

Årsak/konsekvens
Årsak:
Materialslitasje og oppnådd levetid på taktekking som har ført til at det er blitt utett.

Konsekvens:
Fare for råte og fuktskader i underliggende takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må foretas nærmere undersøkelser av det utette feltet, og taktekking/undertak må utbedres/skiftes ut for å stoppe lekkasjen.

Bilde



Taktekking.



Taktekking.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

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:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid, kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Det ble registrert bulker i takrenne ved inngangspartiet. Videre er det observasjoner knyttet til at taknedløp er tilkoblet rør/slanger ved bakkenivå med redusert eller ufullstendig dimensjon/tilpasning.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Slitasje, elde og mekanisk påvirkning på renner, samt eldre/forenklede løsninger for tilkobling av nedløpsrør i mark.

Konsekvens:
Bulker kan gi fare for overvannssprut eller at vann renner over kanten ved store nedbørsmengder. Mangelfull overgang og kapasitet ved bakken gjør at takvannet ikke ledes kontrollert og tilstrekkelig bort fra grunnmuren, noe som øker fuktbelastningen på grunn og drenering.

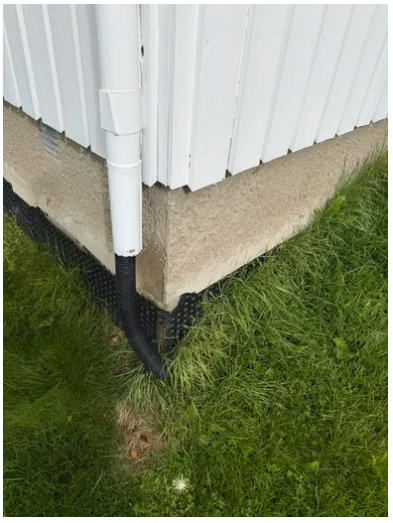
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Takrenner bør overvåkes, og bulker kan utbedres ved vedlikehold. Nedløpsrør og tilkoblinger ved bakken må tilpasses med riktig dimensjon og tette overganger, slik at overflatevannet ledes kontrollert bort fra bygningen.

Bilde



Skade på takrenne.



Underdimmensjonering av rør ned i bakken.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0

13 Vaskerom i kjeller

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er utført noe arbeid på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Det foreligger ingen dokumentasjon på det vanntette sjiktet eller utførelsen av dette i henhold til NS 3600-krav.

Årsak/konsekvens
Manglende dokumentasjon kombinert med høy alder gjør at tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon og har overskredet sin erfaringsbaserte funksjonstid (jf. tabell C.1/C.2 i NS 3600).

Beskrivelse av våtrommets overflater
Eldre vinylbelegg/filtbelegg på gulv. Malte veggplater på vegger. Panel i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er lagt et eldre gulvbelegg ikke godkjent for våtrom. Beleggets skjøter har gått fra hverandre og fremstår ikke tette. Gulvbelegget er lagt utenpå veggplatene uten at overgangen er silikonert eller klemt.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk (målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk). Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5 cm.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Det er lagt et eldre gulvbelegg som ikke er egnet eller godkjent for våtrom. Skjøtene i belegget har gått opp og reiser seg, og skjøtene fremstår ikke sveisbare eller tette. Gulvbelegget er i tillegg lagt utenpå veggplatene uten at overgangen er silikonert eller klemt.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0

Årsak/konsekvens
Årsak:
Aldersbetinget slitasje og at limet i skjøtene har sluppet taket over tid, kombinert med at skjøtene ikke er sveiset og derfor åpner seg.

Konsekvens:
Åpne og oppreiste skjøter gjør at vann fra vaskemaskin eller annet vannsøl renner ubehindret ned i skjøten og under belegget, noe som gir direkte fuktpåvirkning på underliggende konstruksjon.

Tiltak:
Det kreves full utskifting av gulvoverflaten og tettesjiktet for å lukke avviket.
Eksisterende belegg må fjernes, og underliggende gulvkonstruksjon må kontrolleres og tørkes ut der det er påvist fukt (rødt nivå på fuktsøk).
Nytt gulv og tettesjikt må etableres i henhold til gjeldende bransjenavn / våtromskrav, med godkjente og tette skjøter samt oppkant mot vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk under utslagsvask.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk, men sluket og overgangen bærer preg av høy alder (fra byggeår 1978).

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til punktering av diffusjonssperre.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Rommets tettesjikt utgjøres av det eksisterende filtbelegget. Belegget er trukket opp mot vegg, men det mangler forskriftsmessig oppkant, mekanisk klemming eller elastisk fuging. Sluket har passert sin tekniske levetid (TG 3).

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0

Årsak/konsekvens
Konstruksjonsfeil og avvik i tettesjiktets avslutning mot vegg. Ved vannsøl på gulv transporteres vann bak belegget. Filtbaksiden holder på fukt, noe som gir ekstremt høy risiko for skjulte råte- og muggskader.

Tiltak:
Tettesjikt og membranløsning må bygges opp på nytt etter dagens våtromskrav. Eksisterende sluk må skiftes ut.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Annet

Er det innebygget sisterne?
Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Sanitærutstyr og rørføringer er av eldre dato. Ventilasjonen i rommet er basert på ren naturlig ventilasjon via en enkelt veggventil. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk, og det mangler åpning/spalte for tilluft (f.eks. luftespalte i dør)

Årsak/konsekvens
Årsak / Konsekvens: Naturlig ventilasjon uten tilført luft (tilluft) gir svært begrenset luftsirkulasjon. Vaskerom produserer mye fuktighet ved klesvask og tørking. Når fuktig luft blir stående i rommet uten mekanisk utskifting, øker luftfuktigheten dramatisk. Dette fører til kondens på overflater, dårlig innemiljø og høy risiko for sverting og muggvekst på vegger og tak.Tiltak: Det bør installeres en mekanisk avtrekksvifte i veggventilen (f.eks. en fuktstyrt baderomsvifte) for å sikre aktivt avtrekk av fuktig luft. Det må samtidig etableres en luftespalte under eller i døren (minst 100 cm²) for å sikre nødvendig tilluft til rommet. Sanitæranlegget bør overvåkes, og rør/koblinger bør oppgraderes ved en fremtidig renovering.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.
Det er utført fuktsøk på gulv som viser forhøyede fuktverdier.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Det er påvist forhøyede fuktverdier i gulvområdet (rødt nivå på fuktsøk). Siden underliggende konstruksjon er av betong og rommet ligger under terreng, må dette ses i sammenheng med den generelle fuktvandringen fra grunnen som følge av sviktende drenering og utvendig fuktsikring.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Kapillærsug og fuktvandring utenfra gjennom betongkonstruksjonen i kjelleren, forsterket av at eldre gulvbelegg med filtbakside stenger fukten inne.

Konsekvens:
Vedvarende fukt i betonggulvet gir risiko for at overflatebehandlinger løsner over tid, samt at organisk materiale i tilknytning til gulvet holdes fuktig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Utbedring av ytre drenering og fuktsikring (som beskrevet under dreneringskapittelet) er det primære tiltaket for å stoppe fuktvandringen. På sikt, i forbindelse med full renovering av vaskerommet, må det etableres fuktsikre løsninger tilpasset kjellerforhold.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0

14 Bad 1. etasje

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er utført noe arbeid på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Det foreligger ingen dokumentasjon (f.eks. DD-dokumentasjon, rørleggererklæring eller uavhengig kontroll) som bekrefter utførelse, materialvalg eller tetthet av badets vanntette sjikt (membran).

Årsak/konsekvens
Manglende dokumentasjon på faglmessig utførelse av tettesjikt/membran gir automatisk TG 2 i henhold til kravene i NS 3600. Det gir usikkerhet rundt skjulte konstruksjoner.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromstapet på vegg. Takplater i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er bemerket flere skruehull som ikke er tettet på vegg. Dette anbefales tettet med godkjent fugemasse for våtrom. Det er også registrert åpne hull i veggplater..

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og takplater i himling. Det er bemerket flere ikke-tettede skruehull i vegg. Kontroll med laser viser noe mindre fall mot sluk enn anbefalt høydeforskjell på 2,5 cm.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

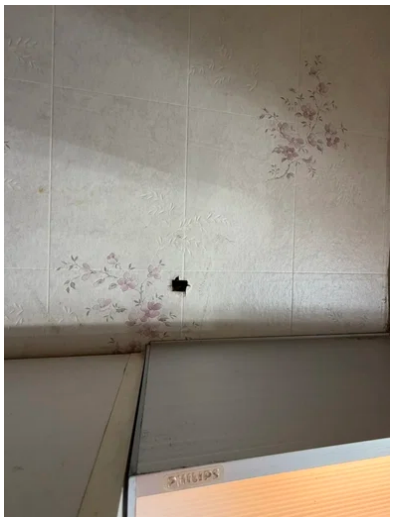
VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

Årsak/konsekvens
Årsak:
Våtromstapeten har fysiske skader i form av åpne hull som perforerer tettesjiktet, kombinert med at overflatene er fra byggeår (1978) og har overskredet sin normale levetid.

Konsekvens:
Åpne hull i tettesjiktet gir stor risiko for at fukt trekker inn i bakenforliggende veggkonstruksjon og forårsaker råte- og muggskader.

Tiltak:
Hullene må midlertidig tettes med egnet våtromssilikon. På grunn av alder og skader må det på sikt påregnes full totalrenovering av overflater og tettesjikt.

Bilde



Hull i veggplate.



Hull i veggplate bak dusj.



Skruhull som ikke er tettet.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Belegg lagt under klemring.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Ja

Kommentar:
Det er montert naturlig ventilasjon via takventil.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Det foreligger ingen dokumentasjon på det vanntette sjiktet. Badet har våtromsbelegg og våtromstapet fra 1978, samt et åpent plastsluk plassert under dusjkabinettet.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Normal levetid for tettesjikt er 10–20 år, og komponentene har oppnådd en alder på over 45 år.

Konsekvens:
Eldre materialer blir sprøere over tid og gir usikker framtidig funksjon. Siden det er montert et lukket dusjkabinett som leder vannet rett i avløp, holdes imidlertid den direkte vannbelastningen på rommet nede.

Tiltak:
Ingen umiddelbare strakstiltak ettersom dusjkabinett skjermer sonen, men full utskifting av tettesjikt og sluk må påregnes ved fremtidig modernisering.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Nei

Kommentar:
Det er eget toalettrom med gulvmontert toalett.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannrør av kobber og plastavløp. Det er mekanisk avtrekk via bryter på vegg, men manglende tilluft. Innredningen er slitt med svellinger på servantskap.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Normal slitasje og elde på rør og innredning, samt manglende spalte/åpning for tilluft.

Konsekvens:
Slitt innredning har redusert levetid, og manglende tilluft svekker effekten til det mekaniske avtrekket.

Tiltak:
Det bør etableres tilluft (f.eks. spalte i dør), og servantskap / armaturer må påregnes skiftet ved framtidig oppussing.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

Fuktsøk

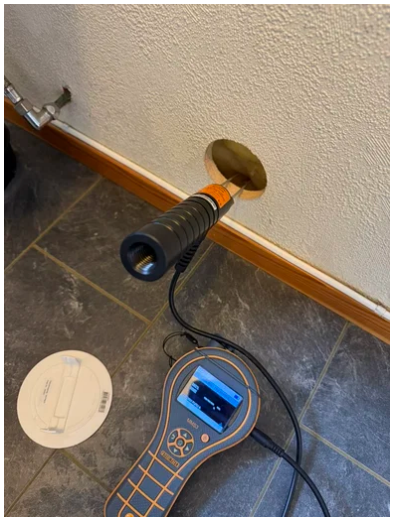
Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Fuktmåling fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen tiltak nødvendig.

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, vurdere 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:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt rapport fra brann- eller feiervesen.

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Kommentar:
Ingen anmerkninger

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Kommentar:
Det registreres ingen avvik på avstand til brennbart materiale.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Det er ikke fremlagt rapport fra brann- eller feiervesen ved befaringen. Det registreres at det mangler ildfast plate under feieluke på pipen. I kjellerstue er det montert en eldre kombiovn. Ifølge eier har parafindelen ikke vært tilkoblet eller benyttet i eiertiden. I hovedetasjen er det montert en rentbrennende Aduro 9 vedovn fra 2014. På grunn av alder på kombiovnen foreligger det økt usikkerhet knyttet til fremtidig vedlikeholdsbehov og funksjon.

Årsak/konsekvens
Årsak
Det mangler ildfast plate under feieluke på pipen. Det er videre montert en eldre kombiovn i kjellerstue.

Konsekvens:
Manglende ildfast plate kan medføre økt risiko for brannspredning ved utslipp av glør eller sot fra feieluken. Høy alder på kombiovnen innebærer økt sannsynlighet for vedlikeholdsbehov og fremtidige utskiftninger sammenlignet med nyere ildsteder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere ildfast plate under feieluken i henhold til gjeldende krav. På grunn av kombiovnens alder anbefales periodisk kontroll og vedlikehold ved videre bruk. Ved tvil om anleggets tilstand eller forskriftsmessige utførelse anbefales kontroll av kvalifisert fagperson eller lokal feiemyndighet.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

Bilde



Eldre kombiovn.

HMS vurdering
Brannsikkerhet:
Manglende ildfast plate under feieluke utgjør en potensiell brannrisiko ved utslipp av glør eller sot under feiing. Eldre ildsteder krever generelt økt oppmerksomhet knyttet til bruk, vedlikehold og jevnlig kontroll.

Anbefaling:
Det anbefales å montere ildfast plate under feieluken og sørge for ordinært tilsyn og vedlikehold av ildsted og pipeanlegg.

16 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

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?
Nei

Kommentar:
Det er utført målinger i stue og på kjøkken i 1. etasje uten at det er registrert noen unormale avvik.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller er trebjelkelag.
Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0

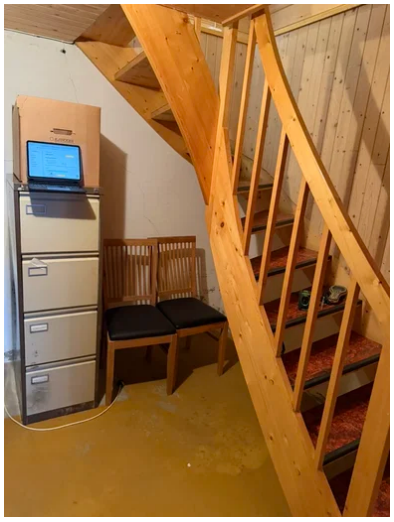
Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trappen i åpen utførelse uten håndlist er fra byggeår med normal slitasje. Ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen er eldre enn 5 år med normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

Bilde



Trapp fra kjeller til 1.etasje.

HMS vurdering:
Lysåpning for rekkverk og mellom trinn er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift.
Det mangler håndløper.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

18 Kjøkken

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.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

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

Kommentar:
Det er utført visuell kontroll og fuktsøk i skap under oppvaskbenk, samt aktuelle punkter foran kjøleskap og oppvaskmaskin uten at det er registrert forhøyede fuktverdier.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator, Mikrobølgeovn, Stekeovn, Platetopp, Oppvaskmaskin, Kjøleskap

---

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Kjøkkeninnredningen fremstår for øvrig i meget god stand og har minimalt med slitasje. Det bemerkes at det integrerte kjølehjørnet mangler kjøleaggregat/motor, og frontplaten på den integrerte oppvaskmaskinen er ikke ferdigmontert eller festet.

Årsak:
Avviket på kjølehjørnet skyldes at installasjonen er ufullstendig og mangler teknisk motorisert utstyr. Den løse frontplaten på oppvaskmaskinen skyldes mangelfull sluttmontering/innfesting.

Konsekvens:
Kjølehjørnet oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon som kjøleskap og kan i dag kun benyttes som en tørr/uisolert bod. Den løse frontplaten på oppvaskmaskinen medfører økt risiko for feilbelastning eller mekanisk skade på maskinens dør og hengsler ved daglig åpning og lukking. TG2 på dette.

Tiltak:
For å oppnå full funksjonalitet må det kjøpes inn og montere nytt motor-/kjøleaggregat. Frontplate må monteres forskriftsmessig i henhold til monteringsanvisning.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ventilasjonen på kjøkkenet fungerer som tiltenkt med mekanisk avtrekk ut i yttervegg. Det er kun registrert normal slitasje på anlegget, og det er ikke avdekket indikasjoner på funksjonssvikt.

Bilde



Kjøkken.



Manglende aggregat på kjølehjørne.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Mangelfull ventilering av vaskerommet.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon via ventil/vindu, og det er ikke installert mekanisk avtrekksvifte. Dette utløser TG2 i henhold til NS 3600:2025, selv om løsningen var i samsvar med byggeforskriftene ved oppføring i 1978.

Konsekvens:
Naturlig ventilasjon gir ofte for lav luftutskifting på et vaskerom, spesielt i en kjeller. Dette medfører økt risiko for opphopning av fuktig luft, kondensdannelse på kalde flater (som kjellervegger og vinduer), samt utvikling av muggsopp og heksesot over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere mekanisk avtrekk på våtrommet.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0

20 Innvendige vann og avløpsrør

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.

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Ved samtidig tapping fra bad og kjøkken er vanntrykket tilfredsstillende.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert i kjeller.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Kommentar:
Synlige vannrør. Ingen tegn til skade på vannrør.
Ingen tegn til skade på avløpsrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 2

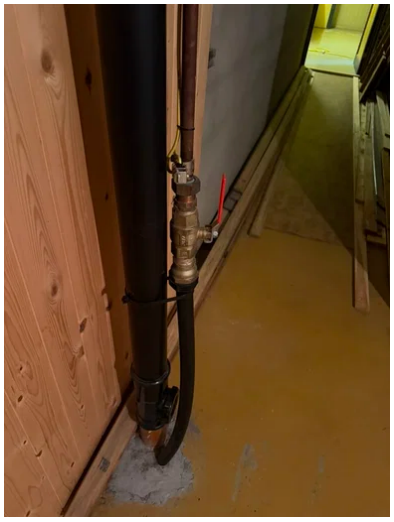
Kommentar:
Beskrivelse av avvik:Det er registrert at deler av det innvendige vann- og avløpsanlegget er fornyet i forbindelse med oppgradering av kjøkkenet. Store deler av det resterende røranlegget i boligen er imidlertid i original utførelse fra byggeår (1978). Anlegget fremstår uten synlige skader eller lekkasjer på befaringstidspunktet, men settes til TG2 på grunn av alderen på de originale delene.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Erfaringsmessig levealder for skjulte vann- og avløpsrør (kobber og plast/støpejern fra denne tidsperioden) er normalt 25–50 år. De originale rørdelene har nådd en alder der det statistisk sett foreligger en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/risiko:
Det foreligger en økt risiko for materialtretthet, innvendig korrosjon (rust) eller sprekkdannelser i gamle rørskjøter og muffer. Dette kan føre til skjulte eller plutselige lekkasjer med påfølgende fukt- og vannskader i bygningskonstruksjonen.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

Bilder



Hovedstengekran.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er fra: 1978 og rommer: 200 Liter

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 2

Kommentar:
Det er registrert en eldre varmtvannsbereder fra byggeår (1978) installert i boligen. Komponenten fungerer på befaringstidspunktet, men settes til TG2 da den har overskredet sin forventede tekniske levetid med betydelig margin.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Den normale tekniske levetiden for en varmtvannsbereder er 15–20 år. Når en komponent har passert den forventede levetiden, settes tilstandsgraden ut fra den statistiske risikoen for svikt .

Konsekvens/risiko:
Det er en betydelig og økende risiko for materialtretthet, innvendig korrosjon (rust) og påfølgende lekkasje. Eldre beredere har også dårligere varmeisolering enn moderne modeller, noe som medfører unødvendig høyt energiforbruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Det er ingen umiddelbare krav til utskifting så lenge anlegget fungerer og er tett, men på grunn av berederens høye alder anbefales det å planlegge en utskifting i nær fremtid.

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

21 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk, varmepumpe, vedovn

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Kommentar:
Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det er nedgravd oljetank.

Årsak/konsekvens

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

22 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring, Overspenningsvern, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i kjelleren.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Kommentar:
Undertegnede er ikke gjort kjent med at det har vært utført noe el-tilsyn de siste 5 år.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er lagt opp ny innstallasjon i stue og kjøkken sam t at det er montert nytt sikringsskap. Arbeidet urtført 2014.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det ligger samsvarserklæring inne i skapet for de arbeider som gjelder Ny installasjon stue og kjøkken og bytte av sikringsskap. Samsvarserklæring datert 20.06.2014.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Det er etablert kursfortegnelse i skapet. Det er for øvrig ikke kontrollert om denne er i samsvar med gjeldene kurser.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ingen anmerkninger

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?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med fast tilkobling .

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0/0

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke tildelt tilstandsgrad i denne rapporten, da en fullstendig tilstandsvurdering av el-anlegget krever el-takst/kontroll utført av sertifisert elektroinstallatør i henhold til NS 3600:2025.

Det er likevel foretatt en forenklet visuell observasjon av anlegget basert på spørsmål og punkter fra Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), samt selgers opplysninger. Observasjonene er avgrenset til lett tilgjengelige og synlige deler.

Årsak/konsekvens

HMS vurdering
HMS og sikkerhet:
Det foreligger samsvarserklæring på nyere installasjoner fra 2014, og det er ingen synlige avvik på de tilgjengelige delene. Resten av anlegget er fra byggeår (1978), og det har ikke vært el-tilsyn de siste 5 årene. For å utelukke skjulte feil eller varmgang i eldre anleggsdel, anbefales en periodisk el-kontroll ved sertifisert elektroinstallatør.

23 Slokke- og brannvarselanlegg

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 etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er registrert flere håndslukkere (brannslukningsapparater) plassert i boligen. Det nyeste apparatet er merket med produksjonsår 2020.

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 ikke montert røykvarslere i boligen. I tillegg er det registrerte slokkeutstyret utgått på dato, der det nyeste apparatet er fra 2020. Komponenten settes til TG3 grunnet kritiske mangler ved boligens brannsikkerhet.

HMS vurdering
Det er registrert manglende røykvarslere i boligen, noe som utgjør en kritisk mangel ved boligens brannsikkerhet. Det eldste slokkeutstyret er utgått på dato, mens det nyeste apparatet er fra 2020.

Tiltak: Det må umiddelbart monteres godkjente røykvarslere i alle påkrevde soner, og utdaterte brannslukningsapparater må skiftes ut

24 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Selger er ikke forespurt og det er ikke registrert spor etter dette under befaringen.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Nei

VOLLBERGET 42 - 5025/18/72/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Røros	Oppdragsnr.	13260074
Addresse	Vollberget 42		
Postnr.	7372	Sted	GLÅMOS
Selgers navn	Paul Rønning		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IBIS

Polise/avtalenr.:

709186

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

avtrekksvifte bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

elektropunkt

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

avdekket lekkasje tak ved takst

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

sprekker i kjellermur

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

nytt sikringsskap og nye kurser 2014

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

elektropunkt

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

ferdigattest på nyere garasje

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

brukstillatelse og ferdigattest bolig og garasje

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	13.10.2026
Signert av	*Paul Rønning*

Initialer selger:
P R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Vollberget 42, 7372 GLÅMOS**	
Dato for energimerking **19.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-356426**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184156768**
Gårdsnummer **18**	Bruksnummer **72**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **300,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **103,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **219,03**

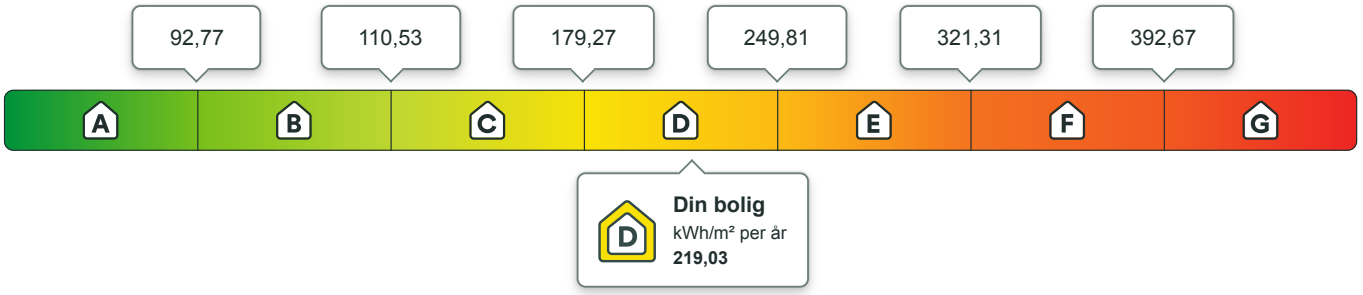
Vollberget 42, 7372 GLÅMOS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
32 525,44	**315,78**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vollberget 42, 7372 GLÅMOS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Vollberget 42, 7372 GLÅMOS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

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: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

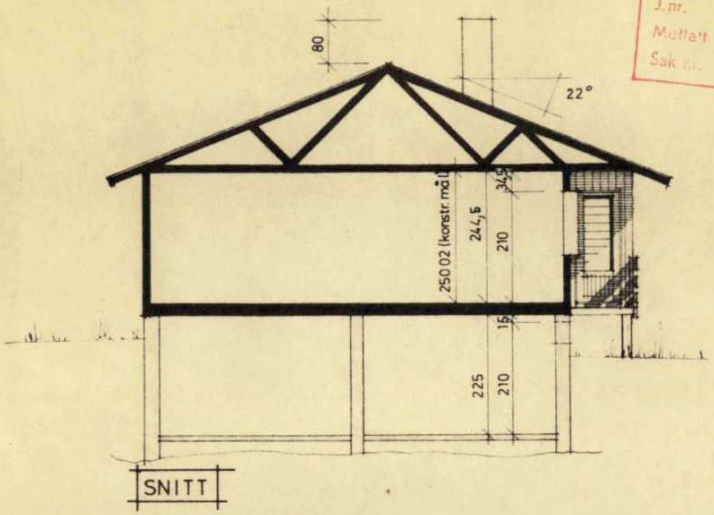
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

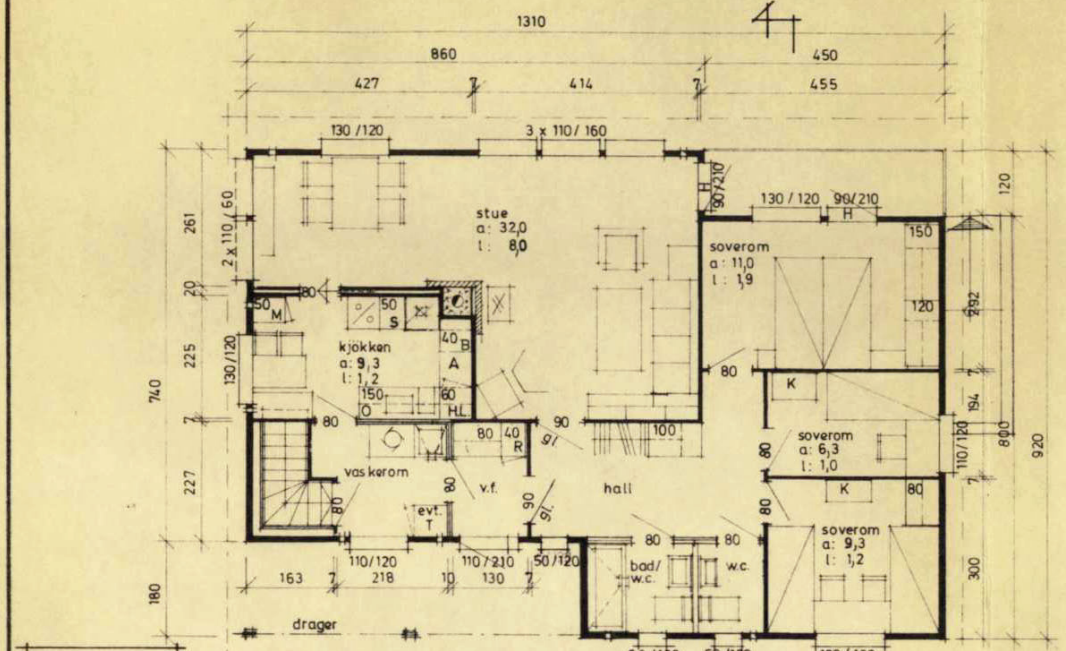
Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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.

RØROS BYGNINGSRÅD
J.nr. 694
Mottatt 10.6.77.
Sak nr. 414/77
601/77

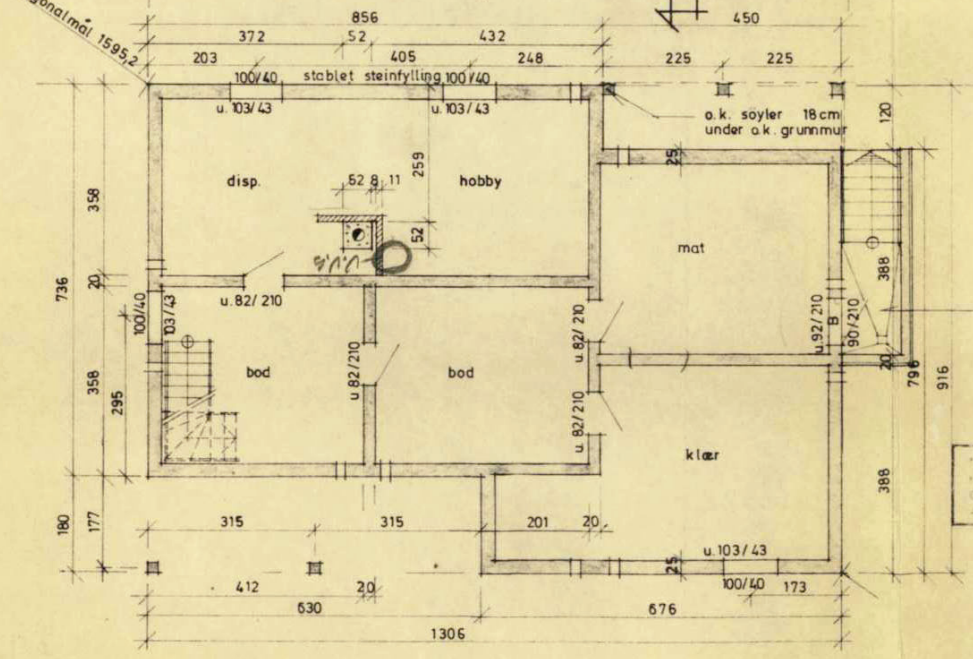


PLAN 1. ETJ.



Brutto areal:	103,78 m²
Leieareal:	95,37 m²

PLAN KJELLER



OBS. Utvendig rørpos min. 5 cm under ferdig kjellergolv

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse fra INGVARD IVERSEN A.S

ROLF KLOKKERVOLD

Forandringer			Forandringer
	B	6/5.-77 (div. forandr)	

Type: 118 AM

Målestokk 1 : 100

Tegn. M.G. 11/12-73

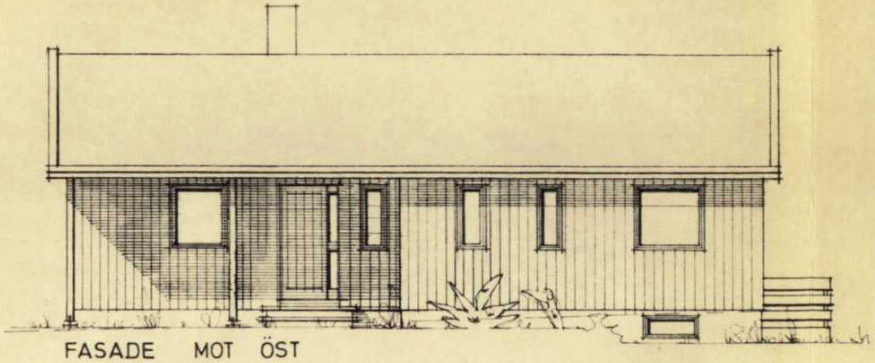
Trac. 17/11-76

Kfr.

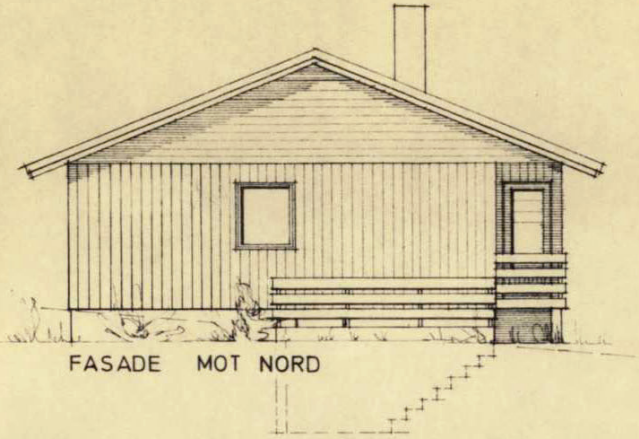
NØKKELHUS INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD

Oce-van der Grinten 2000 1.75 - Gjøstein 36258

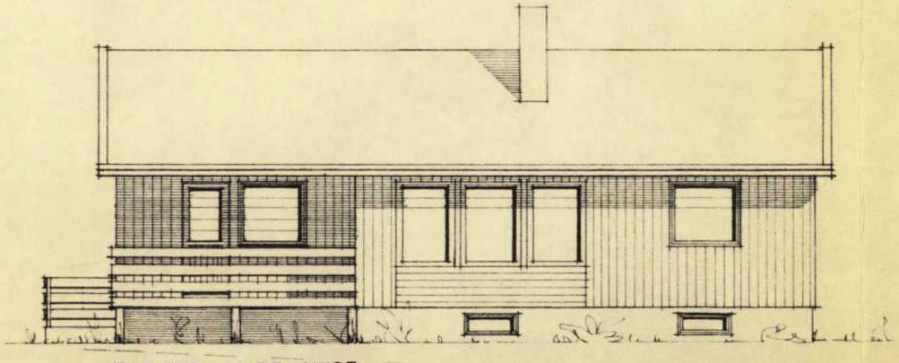
RØROS BYGNINGSRÅD
J.nr. 694
Mottatt 10.6.77.
Sak nr. 414/77.
601/77



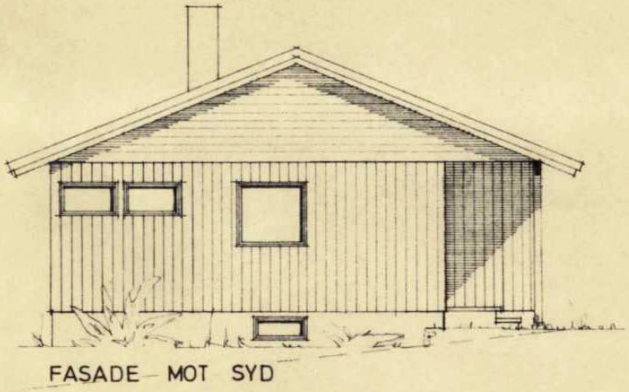
FASADE MOT ÖST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

FREMTIDIG TERRENG

NÅV. TERRENG

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes uten tillatelse av INGVARD IVERSEN A/S

ROLF KLOKKERVOLD

Forandringer			Forandringer	
	EB.	6/5 - 77 (div. forandr.)		

Type: 118 AM

Målestokk 1 : 100

Tegn. HG 11/12 -73

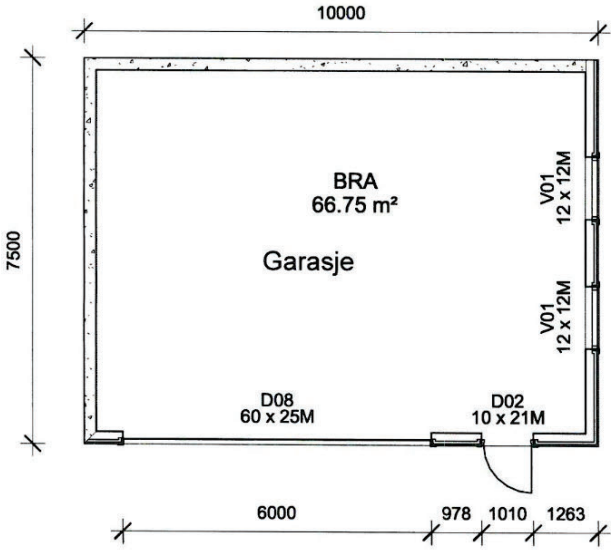
Trac. EB 22/11-76

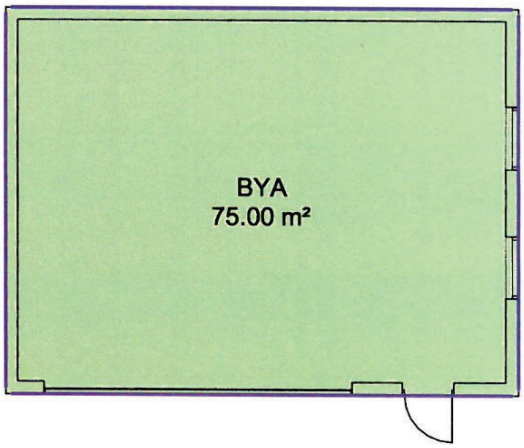
Kfr.

NØKKELHUS INGVARD IVERSEN AS
P.BOKS 293 - 1601 FREDRIKSTAD

Oce-van der Grinten 2000 1.75 - Gjøstein 38258

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.





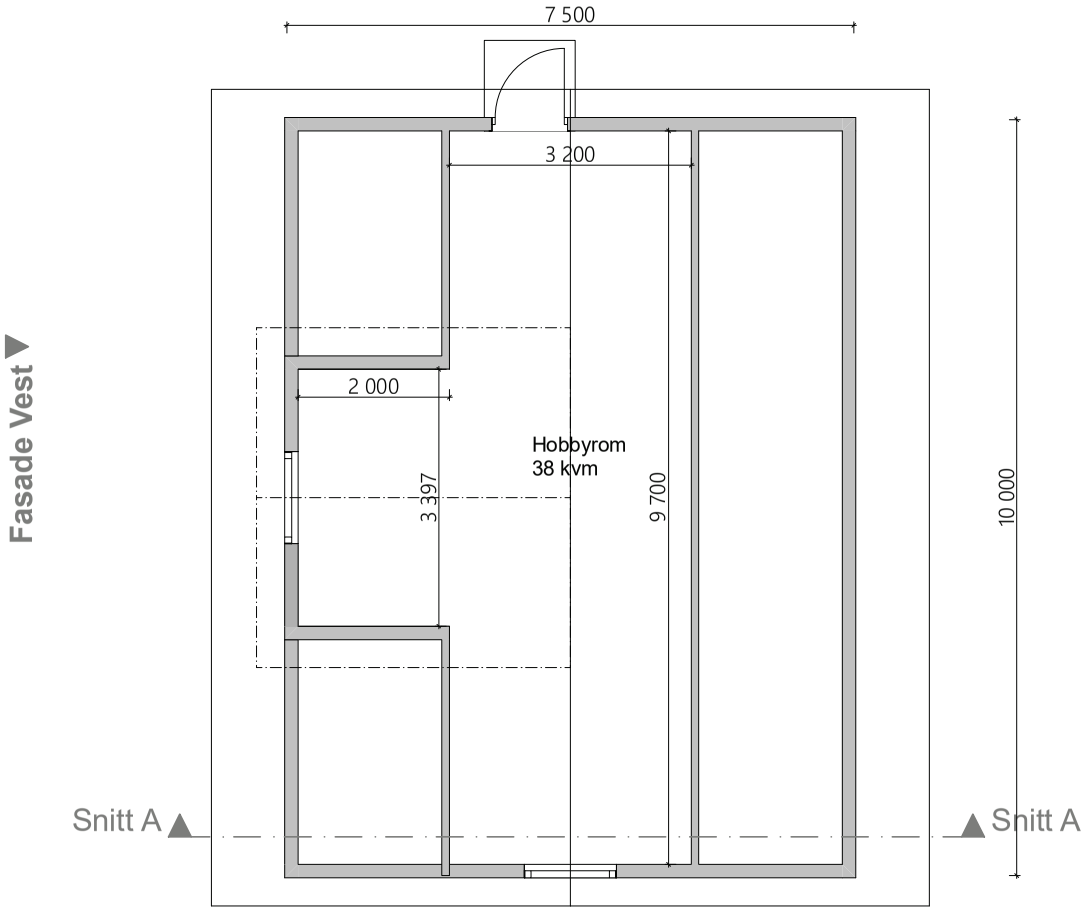
Plan 01

1 : 100

E:\Dropbox\Kristoffen\Oppdrag Rørostakst\Vollberget 42\Garasje Vollbeget 42.rvt

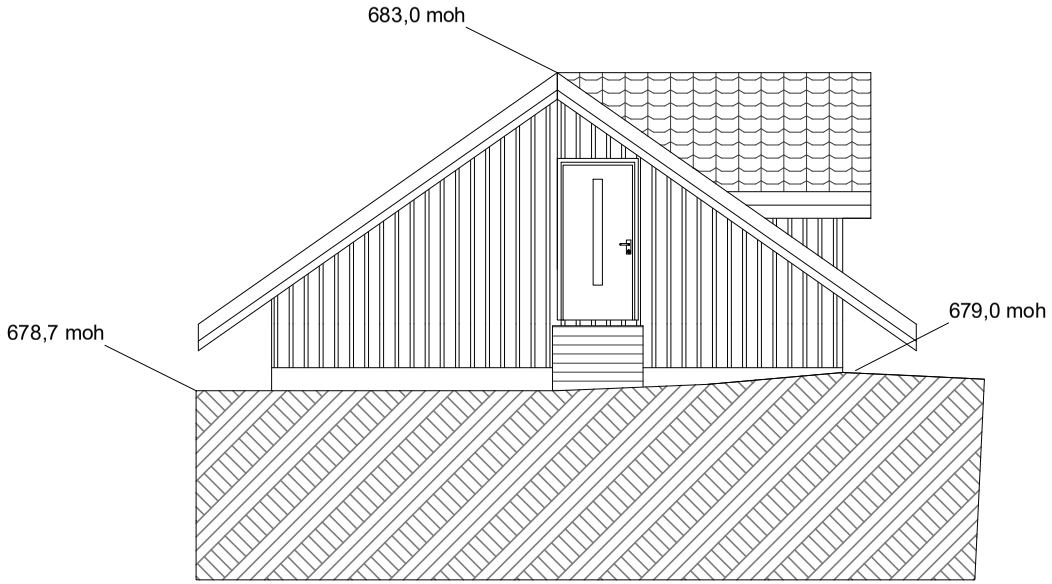
Tamnes Utvikling AS **For Rørostakst AS** Sakstrøveien 75 7370 Brekkebygd 45 21 76 51	Tiltakshaver: Vollberget 42	Tegningsnavn Plan E-1		Tegnet av: K.Tamnes	Kontrollert av: OE.Feragen
				Målestokk: 1:100	Rev dato: 20.06.2018
	Prosjekt Garasje Vollberget	Gnr/Bnr.		Prosjektnr.: 2018.16	Dato: 20.06.2018
					Rev.:

Fasade Nord



Fasade Sør

Vedlegg E-7
Plantegning - Nybygg garasje endret versjon, loft - rev. 2
Målestokk 1:100/A4
16.06.2025
Tiltakshaver: Paul Rønning
GID 18/72 - Vollberget 42 - Røros kommune



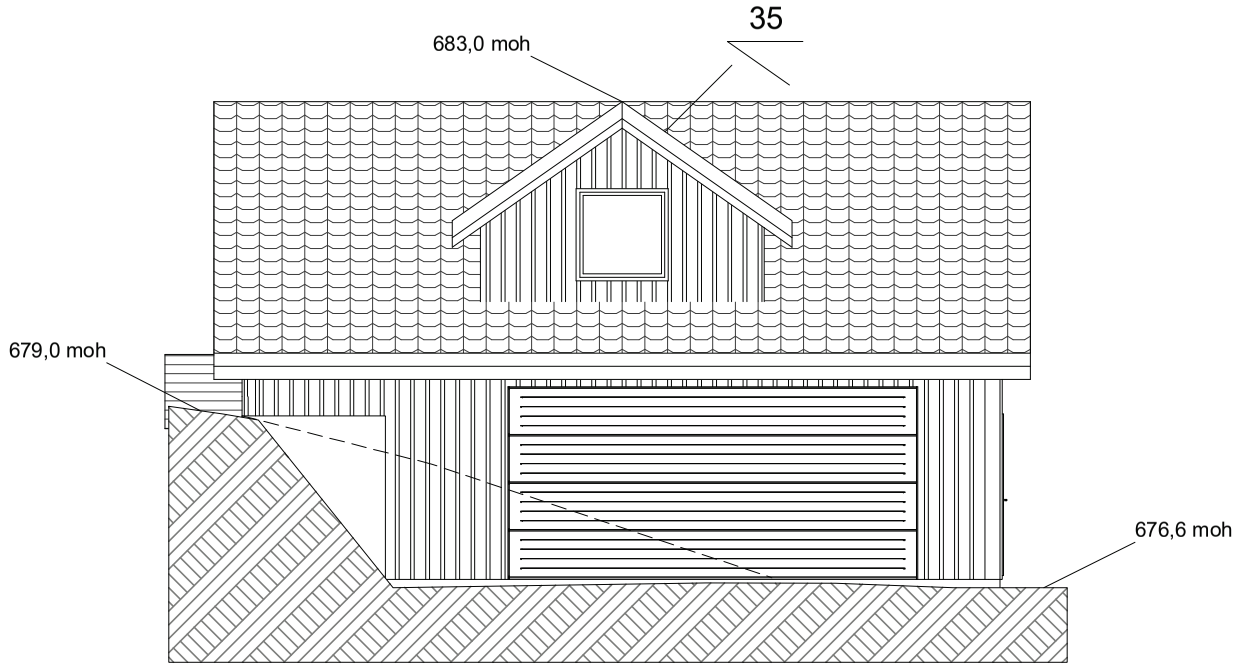
Stiplet linje er eksisterende terreng
Heltrukket linje er nytt terreng

Vedlegg E-8
Fasade nord - Nybygg garasje endret versjon - rev. 2
Målestokk 1:100/A4
16.06.2025
Tiltakshaver: Paul Rønning
GID 18/72 - Vollberget 42 - Røros kommune



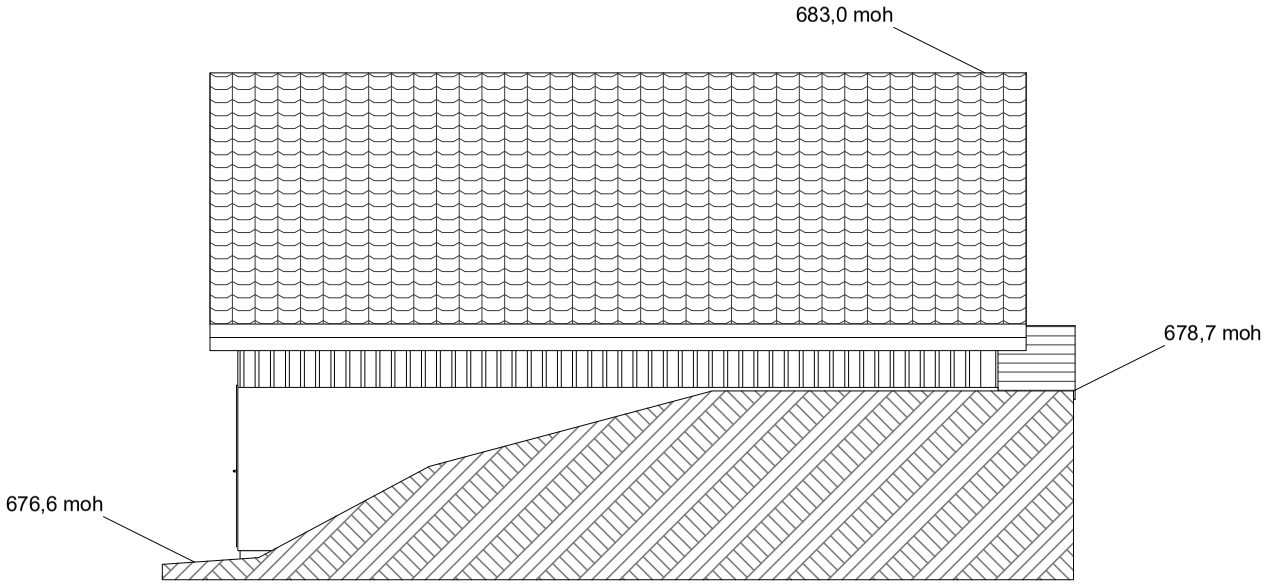
Stiplet linje er eksisterende terreng
Heltrukket linje er nytt terreng

Vedlegg E-9
Fasade sør - Nybygg garasje endret versjon - rev. 2
Målestokk 1:100/A4
16.06.2025
Tiltakshaver: Paul Rønning
GID 18/72 - Vollberget 42 - Røros kommune



Stiplet linje er eksisterende terreng
Heltrukket linje er nytt terreng

Vedlegg E-10
Fasade vest - Nybygg garasje endret versjon - rev. 2
Målestokk 1:100/A4
16.06.2025
Tiltakshaver: Paul Rønning
GID 18/72 - Vollberget 42 - Røros kommune



Stiplet linje er eksisterende terreng
Heltrukket linje er nytt terreng

Vedlegg E-11
Fasade øst - Nybygg garasje endret versjon - rev. 2
Målestokk 1:100/A4
16.06.2025
Tiltakshaver: Paul Rønning
GID 18/72 - Vollberget 42 - Røros kommune

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Vollberget, Glåmos.				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Boligbygg	10.6.77	3.10.77	601/77
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Rolf Klokkervold,		7482 GLÅMOS.		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ivar Nystuen,		2584 Dalholen.		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Jens Nyrønningen,		Ålen.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Kjeller er ikke ferdig.
Ellers iorden.

Sted og dato		Stempel
Røros,	2.5.78.	Nils Riddervold.
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Røros Takst As
Harsjøveien 61
7375 Røros

Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:	Deres ref.:
24/2348 - 9	Åshild Solbrekken Flatla	21.08.2025	

Saksnr.	Utvalg
241/25	Utvalg for plansaker

Ferdigattest - garasje - gbnr. 18/72 - Vollberget 42

Vi viser til din søknad om ferdigattest som vi mottok den 17. juli 2025. Røros kommune gir ferdigattest for garasje med bygningsnummer 300700178, på gårdsnummer 18 og bruksnummer 72. Byggesøknaden for garasje ble godkjent den 27. august 2018 som vedtak 314/18.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet.

Faktura for ferdigattest
Vi sender faktura, basert på de gebyrene som gjelder for det året søknaden er levert komplett. Prisene finner du på våre nettsider: www.roros.kommune.no/priser-byggesak/

Aktuelt lovverk
Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 og § 21-10

Klage på vedtak
Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette brevet. En eventuell klage sender du til Røros kommune på e-post til postmottak@roros.kommune.no.

Med hilsen
Rossen tjïelte / Røros kommune

Dag Øyen
virksomhetsleder tekniske områder

Åshild Solbrekken Flatla
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til
Paul Rønning Vollberget 42 7372 Glåmos

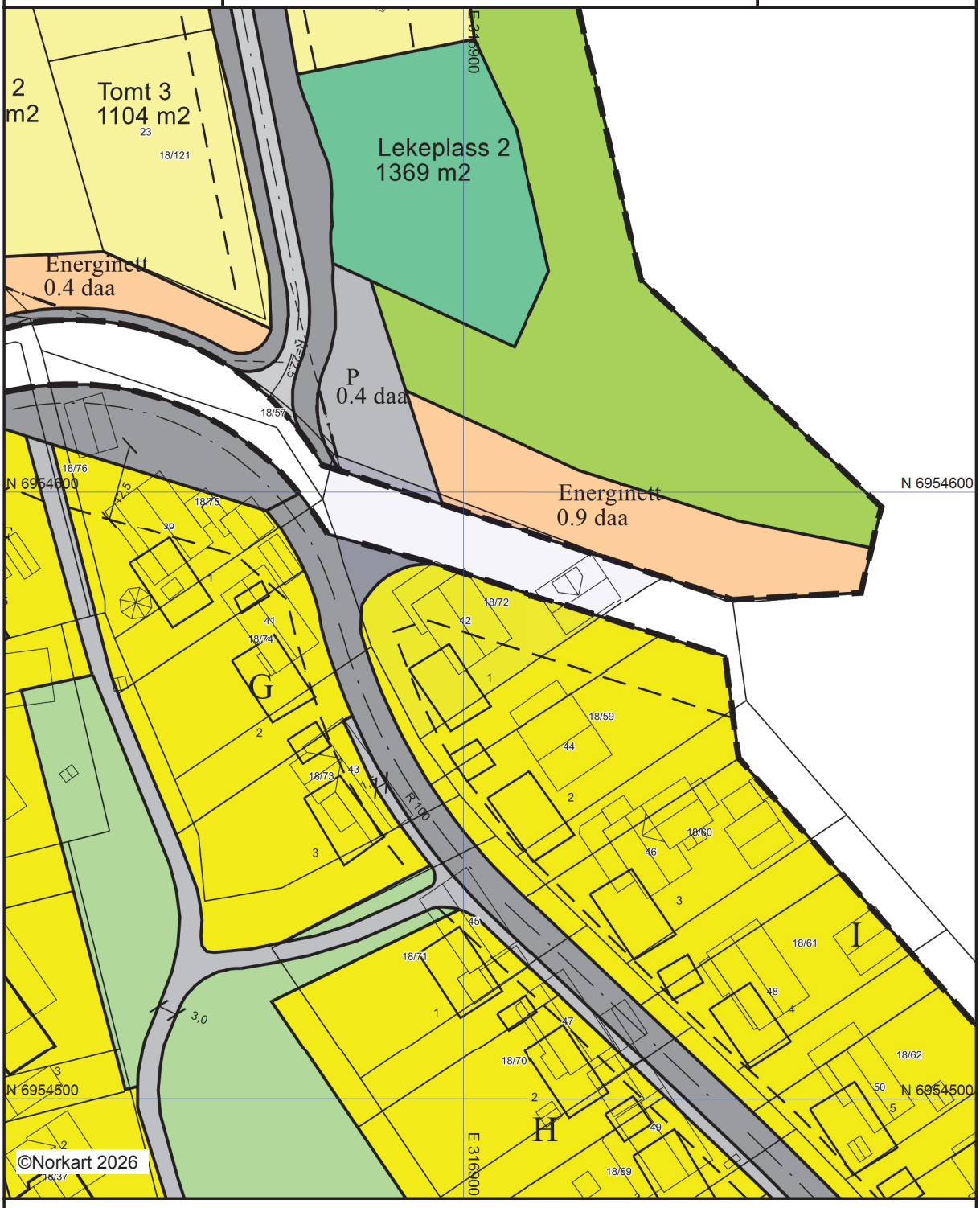
Røros kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 18/72
Adresse: Vollberget 42
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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.

Bestemmelser til reguleringsplanen Vollberget utvidelse.

Plan ID 20120001

Siste revisjonsdato: 04.05.2012
Vedtatt i kommunestyret: 28.06.2012

Det regulerte området omfatter totalt 42,1 daa. Området reguleres til:

§ 12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse, 22252 m^2
Lekeplass, 2634 m^2

§ 12-5 nr.2 Samferdsel og infrastruktur
Kjørevei, 1491 m^2
Annen veigrunn, 3380 m^2
Annen veigrunn – grøntareal, 45 m^2
Parkering, 430 m^2
Energinett, 2178 m2

§ 12-5 nr.3 LNFR
Friluftsformål, 9729 m^2

§ 12-6 Hensynssoner
Sikrings-frisikt, 110 m^2

Dersom det i forbindelse med tiltak i planområdet oppdages automatisk freda kulturminner som tidligere ikke er kjent, herunder samiske kulturminner, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminner, § 8 annet ledd.

§ 1 Felles bestemmelser

1.1 Spor etter gamle mastefundamenter
Mulige spor etter master eller mastefundamenter etter den gamle kraftlinjetraseèn mellom Kuråsfossen og Kongens gruve skal så langt det lar seg gjøre bevares. Eventuelle funn av slike spor skal varsles Røros kommune ved kulturminneforvalter for registrering og dokumentasjon i relevante databaser. Kulturminnemyndighetene skal ha avgitt uttalelse før kommunen fatter vedtak om tiltak som kan berøre mulige mastefundamenter eller en sikkerhetssone med radius fem meter rundt.

1.2 Universell utforming
For utbygging og terrengbehandling innenfor planområdet skal det legges opp til løsninger som sikrer tilgjengelighet for alle, jf. forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK), kap.X – brukbarhet.

1.3 Støy i anleggsfasen
Bygge- og anleggsarbeid skal utføres innenfor tidsrommet 7 – 21. Gjeldende grenseverdier for støy er 65 LpAeq i tidsintervallet 7-19 og 60 LpAeq i tidsintervallet 19-21 og på søndag og helligdager, jf. retningslinje T-1442 om støy i arealplanleggingen, kapittel 4.2, tabell 4.

1.4 Rekkefølgebestemmelser
Utbygging av boligområdene kan ikke skje før det er etablert nødvendig atkomstvei, vann- og avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning, samt ny parkeringsplass for brukere av lysløypa. Lekeplass 2 skal opparbeides og sikres som beskrevet i bestemmelse § 2.9, før det gis brukstillatelse for første bolig. På grunn av muligheter for trinnvis utbygging kan lekeplass 1 opparbeides først samtidig med infrastruktur for nordre del av boligfeltet.

§ 2 Bebyggelse og anlegg – boligområde

2.1 Utforming av bygninger og terreng
Det skal legges vekt på at bebyggelsen får enkel form og materialbruk, en god plassering på tomta, og en god tilpasning til terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse. Høyde, takvinkel og taktekking er viktige faktorer for å oppnå en godt stedstilpasset bebyggelse. Eksisterende trær på tomta skal i størst mulig grad forsøkes bevart. Overvann skal ledes til terreng.

2.2 Byggesøknaden
Byggesøknaden skal vedlegges situasjonsplan i M=1:500 som viser bygningers plassering, opparbeidelse av utearealene, vegetasjon som skal tas vare på, terrengbearbeiding, eventuelle forstøtningsmurer, avkjørsel og parkeringsløsning. Byggesøknaden skal også vedlegges et tverrprofil av tomta i M=1:500 der bygninger, tekniske anlegg og terrengbearbeiding framgår.

2.3 Utnyttelsesgrad
Maksimalt tillatt bebygd areal er 20 % BYA for den enkelte tomt. Parkeringsareal, 18 m^2 pr. parkeringsplass, inngår i beregningen av BYA, jf. veileder T1459 – Grad av utnytting.

2.4 Antall boenheter pr. tomt
Innenfor rammene av reguleringsbestemmelsene kan det anlegges en eller flere utleieleiligheter pr. tomt.

2.5 Høyder
For tomt 5, 6, 7, 9, 12, 13, 15 og 16 er maksimum mønehøyde 7 meter og maksimum gesimshøyde 5 meter *(tilsvarer sokkel pluss en etasje*).
For tomt 1, 2, 3, 4, 8 og 11 er maksimum mønehøyde 8,5 meter og maksimums gesimshøyde 6,5 meter *(tilsvarer 2 fulle etasjer).*
For tomt 10, 14, 17 og 18 er maksimum mønehøyde 5,5 meter og maksimum gesimshøyde 3,5 meter *(tilsvarer en etasje).*
Maksimum grunnmurshøyde er 0,5 meter.
Alle høyder skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.6 Vegetasjon.
På arealet mellom byggegrense og østre tomtegrense for tomt 7, 10, 14, 17 og 18 skal eksisterende trevegetasjon bevares, jf. pkt. 2.2.

2.7 Takvinkler
Bygninger skal ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 22 og 40 grader.

2.8 Garasje og parkering
Det skal opparbeides parkeringsplass, carport eller garasje for minimum 2 biler pr. boenhet; 1 bil pr. utleieenhet. Garasje- og parkeringsløsning skal fremgå av situasjonsplan vedlagt byggesøknaden.

2.9 Lekeplass
Områder regulert til lekeplass kan opparbeides med byggverk og anlegg som fremmer områdets formål; apparater for lek, samt bord, benker, etc. for sosialt samvær og uteopphold. Det skal utarbeides situasjonsplan i M=1:500 som viser plassering av tekniske anlegg, opparbeidelse av utearealene, vegetasjon som skal tas vare på og terrengbearbeiding.

Lekeplass 1 opparbeides som nærlekeplass og kvartalslekeplass. Lekeplass 2 opparbeides som nærlekeplass.

Begge lekeplassene skal skjermes mot atkomstvei ved flettverksgjerde, plankegjerde, etc. med høyde min. 110 cm.

§ 3 Samferdsel og infrastruktur

3.1 Kjørevei
Kjørevei er prosjektert og regulert i henhold til håndbok 017 fra statens vegvesen; atkomstvei i boligområde A1, fartsgrense 30km/t. Regulert kjørefelt = 3,5 m. Kjøreveien skal opparbeides med fast dekke.

3.1 Annet veiareal
Annet veiareal er areal som medgår til grøft, skjæring og fylling. Arealet benyttes også til snøopplag.

§ 4 Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift.

Området består av bjørkeskog og er i dag opparbeidet med lysløype / skiløype og sti. Dagens bruk av området sikres og videreføres. Bruk av området reguleres for øvrig av særlovgivningen (skoglov, friluftslov, etc.).

§ 5 Hensynsoner

5.1 Frisiktsoner
Regulerte frisiktsoner er utformet i henhold til gjeldende siktkrav for uregulerte T-kryss, jf. håndbok 017 og 263 fra statens veivesen. Stoppsikt langs eksisterende vei i Vollberget = 45 m. Innen de regulerte frisiktsonene tillates ikke etablering av bygg, anlegg, vegetasjon eller andre sikthindrende etableringer høyere enn 50 cm over tilstøtende veis nivå.

RØROS KOMMUNE.
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VOLLBERGET PÅ GLÅMOS.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

RØR[illegible] BYGNINGSRÅD
Innk. nr. 28
Mø tatt 7.1.76
Sak nr.

§ 2.

Område for boligbebyggelse.

a. Bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

b. Bolighus skal ha saltak med helningsvinkel mellom 20° og 25°. Bygningsrådet kan godkjenne annen takvinkel dersom det er enighet innen en husgruppe om dette.

c. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Bygningsrådet kan fastsette regler for utforming av garasjebygninger og bestemme murkrone- og gesimshøyde.
For øvrig skal garasjen plasseres der den er regulert på tomta. Hvor plassering ikke er angitt i planen, skal garasjen fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset.

d. Fra samleveien B skal ikke etableres direkte avkjørsel til den enkelte boligtomt. Adkomsten skal skje via fellesavkjørsler.

§ 3.

Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

§ 4.

Område for forretningsbebyggelse.

a. Forretningsbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål.

b. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

c. På egen grunn skal avsettes plass for parkering, samt på- og avlasting, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 5.

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde. I friområdene kan også oppføres mindre bygninger som er nødvendig for drift av boligområdet, som transformatorkiosker o.l.

§ 6.

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet

c. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f. Det er ikke tillatt å etablere private servitutter som er i strid med reguleringsplanen eller disse reguleringsbestemmelser.

g. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Røros kommune.

Stadfestet 18.12.75

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

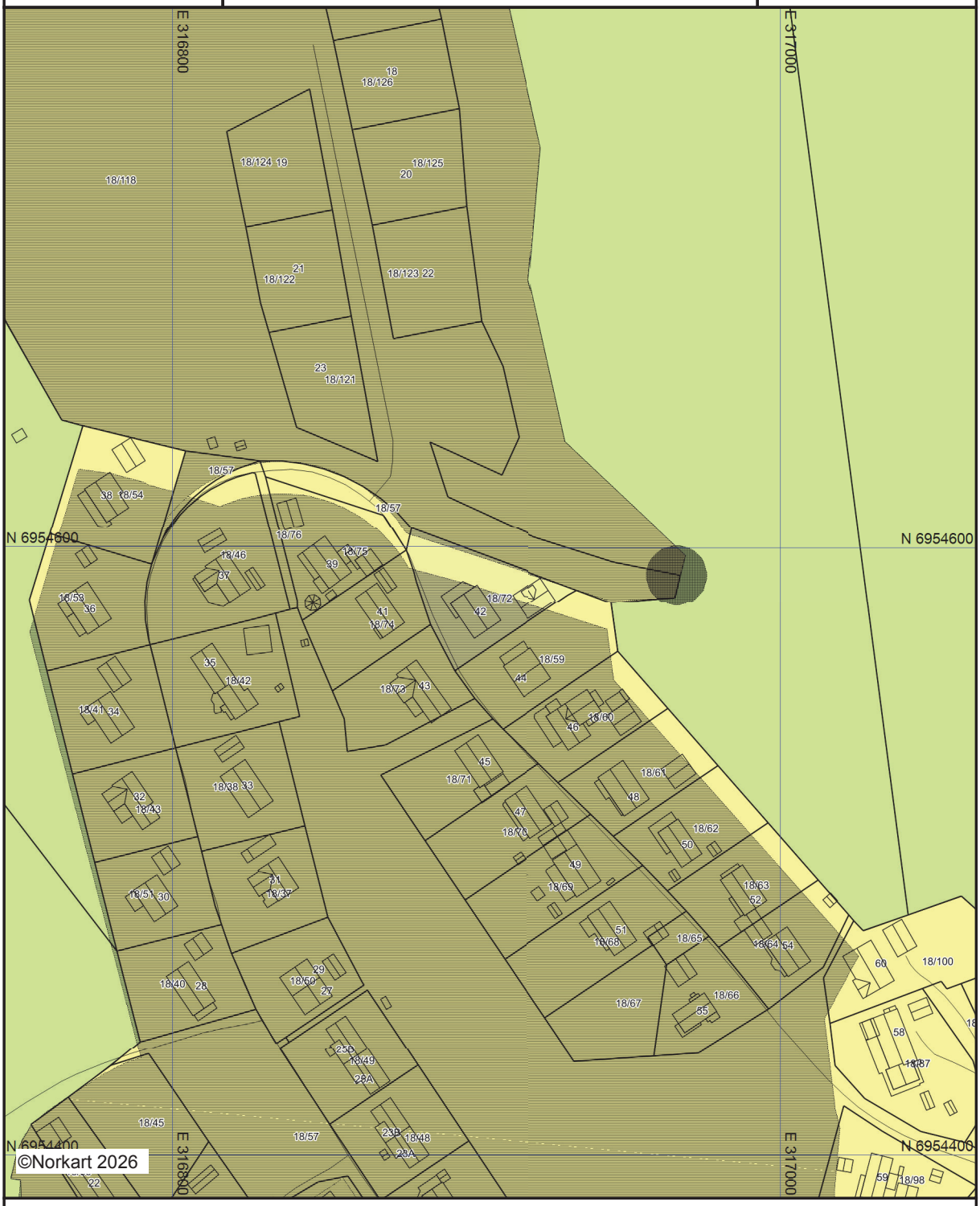
Røros kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 18/72
Adresse: Vollberget 42
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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.

Røros kommune

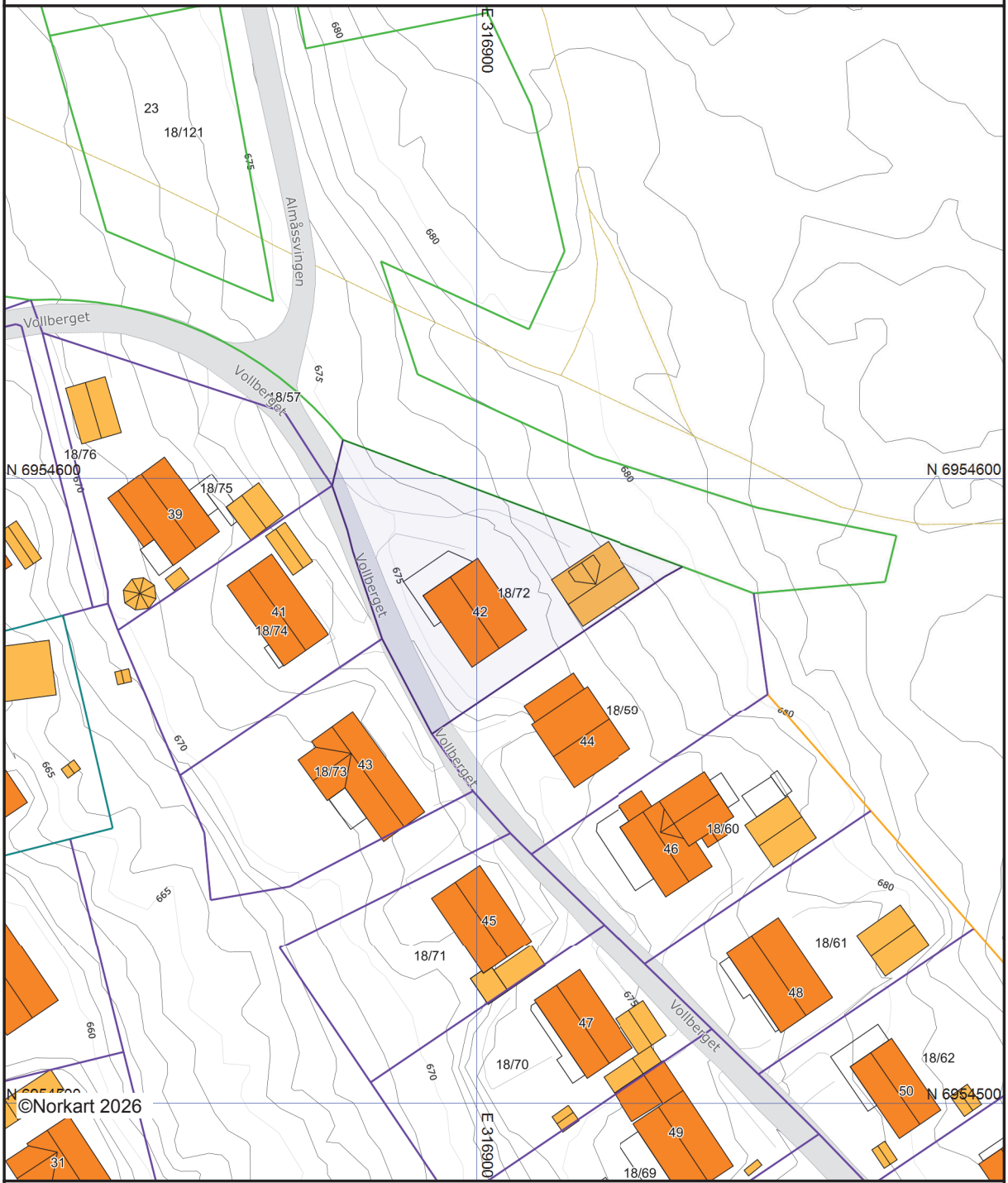
Grunnkart

Eiendom: 18/72
Adresse: Vollberget 42
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Rett gjenpart bekreftes!
FORRETNINGSBANKEN A/S
B Hakkim
Utlg. spesialfullmakt

DAGBOK NR. 5163 1977
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE 27/10

Skjøte[1]

EIENDOMMEN(E)

Matrikkelnummer[2]	Kommune
Parsell I 1 gnr. 18, bnr.72	Røros

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
Røros kommune	

TIL

Navn	Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr.
Rolf Klokkervold	26 04 51 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 7.200.- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om:[4]

I den utstrekning det blir nødvendig for fremføring av vann-kloakk, telefon- og el.ledninger skal det være rett til dette og det skl kunne skje uten vederlag for eiendommens eier, bortsett fra tilfredsstillende istandsetting etter fremføringen.

Tomten må bebygges 2 år etter tinglyst dato på skjøte.

Overdragelse i h.h.t. kontrakt datert 16.8.77

Nr. 47a På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Røros 16 aug 1977
Sted

Dato

Kristian
Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Reidun Roland
Vitneunderskrift

Rolf Wintervold
Vitneunderskrift

Reidun Roland
Gjentas med blokkbokstaver

Rolf Wintervold
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Vollberget 42

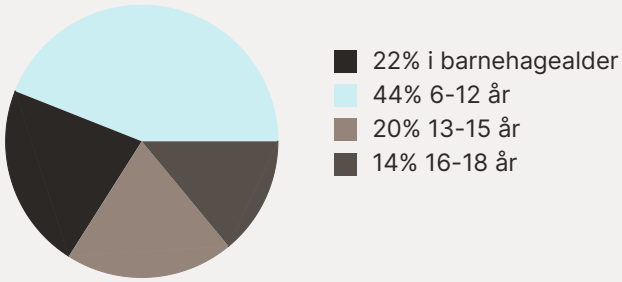
Offentlig transport

Glåmos Linje 440, 543	8 min 0.7 km
Glåmos stasjon Linje R60	8 min 0.7 km
Røros lufthavn	15 min

Skoler

Glåmos skole (1-7 kl.) 10 elever, 1 klasse	9 min 0.8 km
Røros skole (1-10 kl.) 503 elever, 30 klasser	13 min 13.2 km
Røros videregående skole 300 elever	13 min 13.2 km

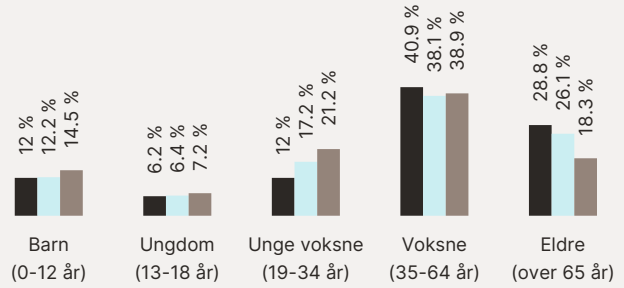
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Glåmos	275	146
Kommune: Rosse	5 572	3 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Glåmos barnehage (1-5 år) 14 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

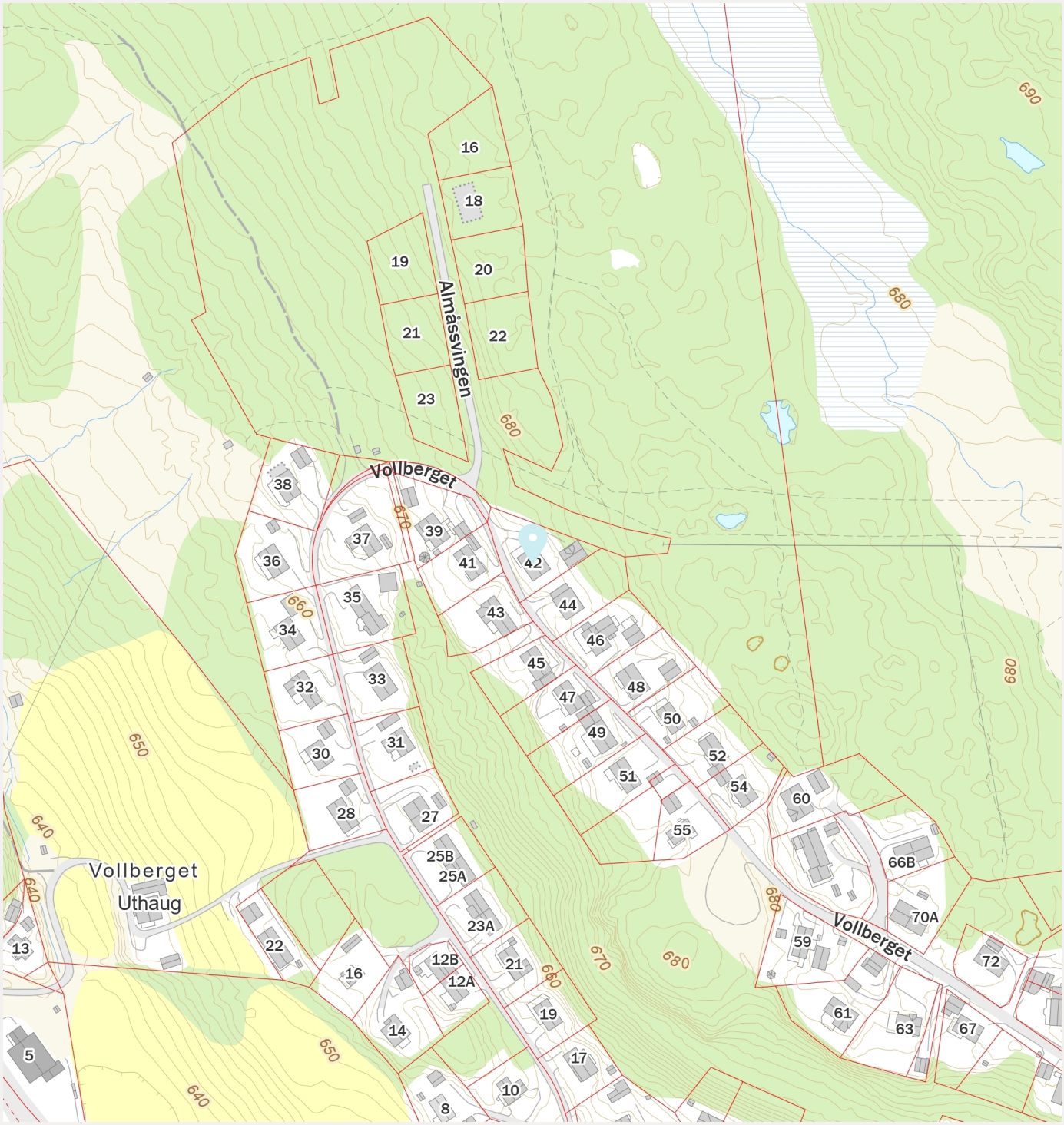
Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	7 min 0.7 km

Sport

Glåmoppvekstsenter skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 0.8 km
Glåmoppvekstsenter std Ballspill, fotball, friidrett	18 min 1.6 km
Røros Gym	14 min

FINN 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





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