

Nabolagsprofil

Bergsætervegen 191

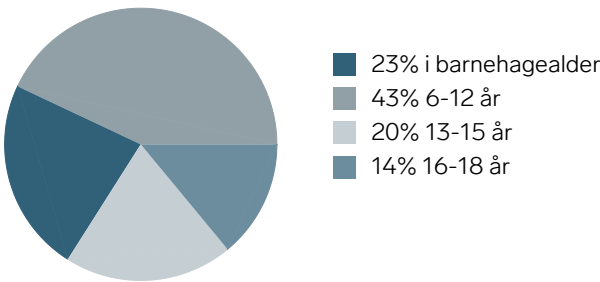
Offentlig transport

 Bekkevold Knapper	18 min 
Linje 704	1.7 km
 Nord-Odal ungdomsskole	9 min 
Totalt 9 ulike linjer	6.6 km
 Oslo Gardermoen	1 t 2 min 

Skoler

Mo barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	9 min 
257 elever, 17 klasser	7 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvinger	42 min 
90 elever, 3 klasser	45 km
Sentrum videregående skole	42 min 
600 elever, 39 klasser	45.3 km

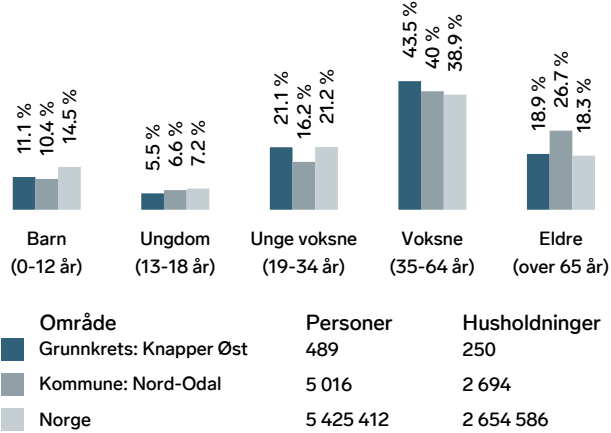
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

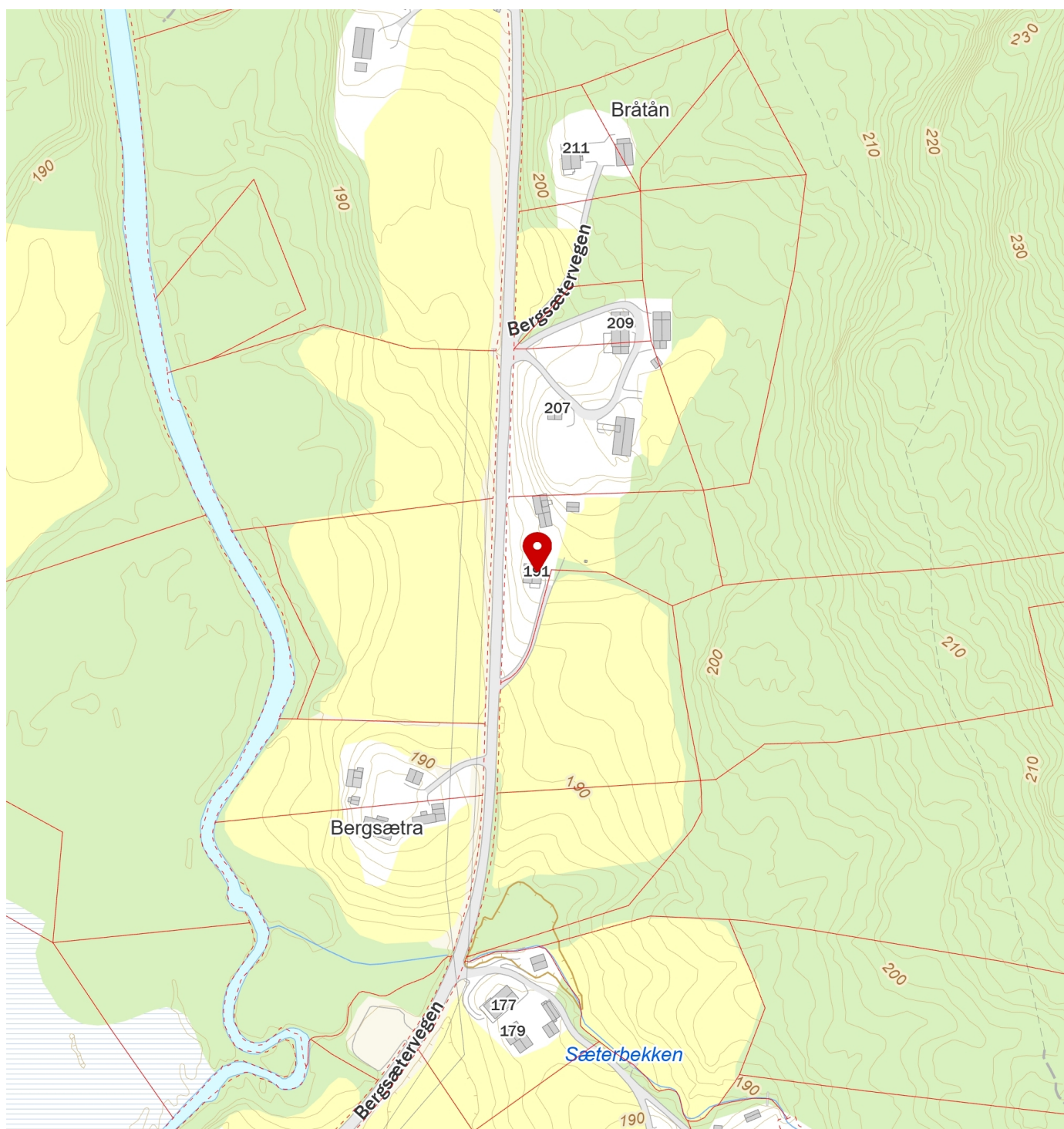
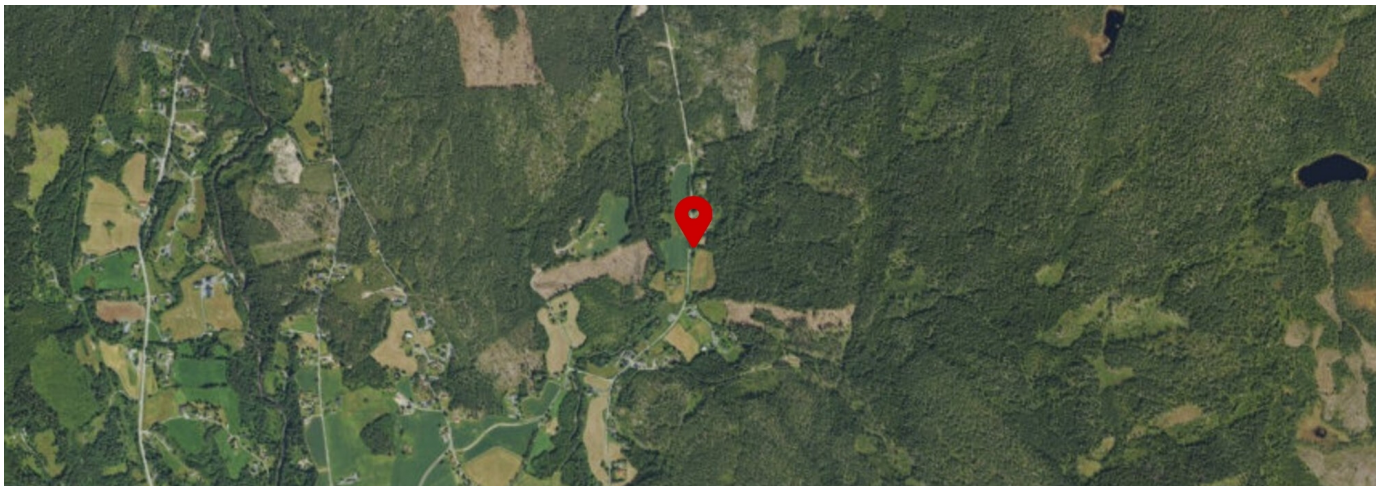
Mo barnehage (1-5 år)	8 min 
51 barn	6.3 km
Sand barnehage (1-5 år)	16 min 
86 barn	14.9 km
Slåstad barnehage (0-5 år)	26 min 
23 barn	26.3 km

Dagligvare

Joker Bakketun	6 min 
Post i butikk, PostNord	3.5 km
Spar Mosenteret	9 min 
Post i butikk, PostNord	6.6 km

Sport

 Nord-odal ungdomsskole	9 min 
Aktivitetshall, ballspill	6.9 km
 Myra stadion	14 min 
Ballspill, fotball	12 km
 NEXT Sand	17 min 



Tilstandsrapport

 Våningshus
 Bergsætervegen 191, 2130 KNAPPER
 NORD-ODAL kommune
 gnr. 49,49, bnr. 391,159, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 05.08.2026

Rapportdato: 19.08.2026

Oppdragsnr.: 13722-3442

Eiendomsverdi ref nr: HR9475

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er etterslep på vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes på eiendommen. Se enkeltpunkter for nærmere spesifisering. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Våningshus - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lakkerte taksteinsplater (Plannja) i stål.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Pipen er heltekket. Det er montert stigetrinn til feier og snøfangere over inngangen.

Skråtak i trekonstruksjoner. Loftet er ikke tilgjengelig annet enn fra luke i himling i trappegangen. Det er lagt inn isolasjon over luken, noe som vanskeliggjør inspeksjonen. Synlig nyere duk er montert som undertak.

Tømmerkasse (ref. eier) med utvendig malt panel. Det presiseres at det kun er utvendig panel som er inspirert. Eventuelle skjulte feil bak panelen er ikke mulig å avdekke uten at panelen fjernes.

2- lags isolerglass i trerammer i hovedsak. To eldre enkeltglassvinduer på forsiden av huset i 2. etg. Sistnevnte vinduer er ikke i bruk og det er isolert på utsiden. Vinduene er hengslede i kombinasjon med fastkarmsvinduer i stuen og i vindfanget. Produksjonsår på vinduene er 1977, 1979, 1983 og 1985.

Profilert ytterdør med glassfelt. Det er fremvist faktura fra Terje Pettersen Tak og Blikkenslagerverksted AS på bytte av dør.

Markterrasse/platting i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 14 m². Terrassen er omtrent sydvendt. Terrassen er lagt på lecablokker.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Malte tregulv og teppe. Laminat i gangen. Veggflater: Malte flater og malt panel. Himling: Malte flater, Takess og malt panel.

Boligen har etasjeskille og gulv i tre. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon om eventuelle radontiltak. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>)

Pipeløp i tegl fra byggeår. Vedovn i stuen, kjøkkenet, soverom og stue oppe. Til sammen fire ovner. Alle ovnene er eldre ovner, ikke rentbrennende. Peisplater i stål og flis. Feieluke/sotluke lokalisert på kjøkkenet. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper og piper med nye røykrør. Kravet er fire sider på teglpiper).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnene fungerer som de skal. Over tak er pipen tekket med beslag og ikke mulig å vurdere.

I følge tilsendte dokumenter fra kommunen er pipen feid i mars

2026.

Råkjeller under stuegulvet. Kjelleren har jordgulv og gulv i støp. Betongvegger/grunnmur. Adkomst på stige via kjellerlem. Det er utført fuksøk på betong og det er avdekket forhøyede verdier. Kjelleren ventileres gjennom åpning i kjellermuren. Lav høyde gjør at kjelleren ikke er målbar.

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på en side av trappen.

Eldre profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner og vedovner som varmekilde. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og to kraner, en med kaldtvann og en koblet direkte på vegghengt bereder. Det er også en gammel utslagsvask nedfelt i benkeplaten og en vegghengt servant. Frittstående komfyr og kjøleskap. Ingen utslag på fuksøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Ukjent alder på innredningen.

Ventilator med kullfilter. Friskluftsventil i ytterveggen ved kummen. Spalteventil i vinduet ved kummen.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med malt panel på veggflater. Belegg på gulvet. Panel i himling. Servant uten blandebatteri. Avløpsrør er montert. Gulvstående "snurredass". Tanken er plassert under gulvet og er tilgjengelig ved å fjerne profilplater ute over gruben.

Ventilasjon gjennom plastrør i himling med naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eiendommen har egen brønn. Eier opplyser at det er boret 76 meter. Trykktank er plassert i kjelleren. Brønnen er etablert i en eller annen gang i perioden 2000- 2002. Brønnboringen ble utført av Norsk Brønnboring AS, trykktank er installert av Norsk Pumpeservice AS. Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskap. Det er stoppekran i benkeskapet. Kjeller: Ekspensjonstank koblet til inngående plastrør. Det er stoppekran på rørene.

Synlige avløpsrør er av plast og støpejern. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Det er opplyst at gråvann slippes ut i terrenget og det ikke er noen tank eller annen type oppsamling. Dette kan stride mot kommunens regelverk uten at det er sjekket nærmere.

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i ett vindu på kjøkkenet, to i stuen og på det ene soverommet oppe. Stuen oppe er ikke ventilert utover åpning av vindu. Friskluftsventiler på kjøkkenet og i ett soverom oppe. Stuen oppe er ikke ventilert utover åpning av vindu.

Eldre vegghengt varmtvannsbereder med ukjent volum plassert på kjøkkenet. Berederen er koblet direkte på det elektriske nettet.

Beskrivelse av eiendommen

Berederen gir varmt vann rett i oppvaskkummen på kjøkkenet og er ikke koblet på andre servanter.

Sikringsskap i soverommet oppe med automatsikringer.
Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser. Inntakssikring er skrusikringer.

Brannvarsler i himling i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Det er ingen synlig fuktsikring utvendig. Det er kun en mindre del av huset som har kjellerrom.

Grunnmur i kjellerrom er i betong. Utvendig er det natursteinsmur som er mørtlet/fuget.

Opparbeidet eiendom med plen, busker og terrasse. Tomten er skrånende mot veien.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen opplyser at: "Det foreligger ikke bygningstegninger på denne eiendommen i våre arkiver."
"Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver." "Eiendommens bygningsmasse mangler ferdigattest. Dette er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden. Manglende ferdigattest er vanlig for eldre tiltak og anses ikke som en mangel i seg selv." Det er dermed ikke mulig å mene noe om lovlighet. Egne undersøkelser anbefales.

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Se kommentar under hovedpunkt om byggetegninger.

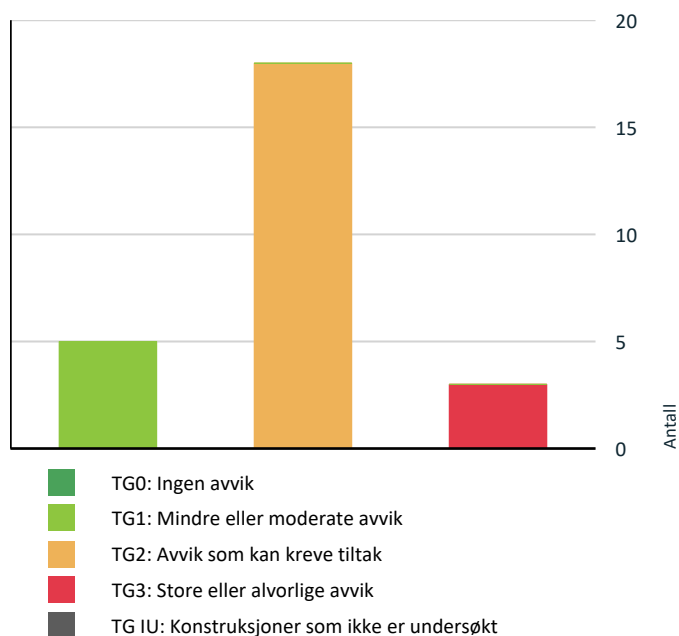
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

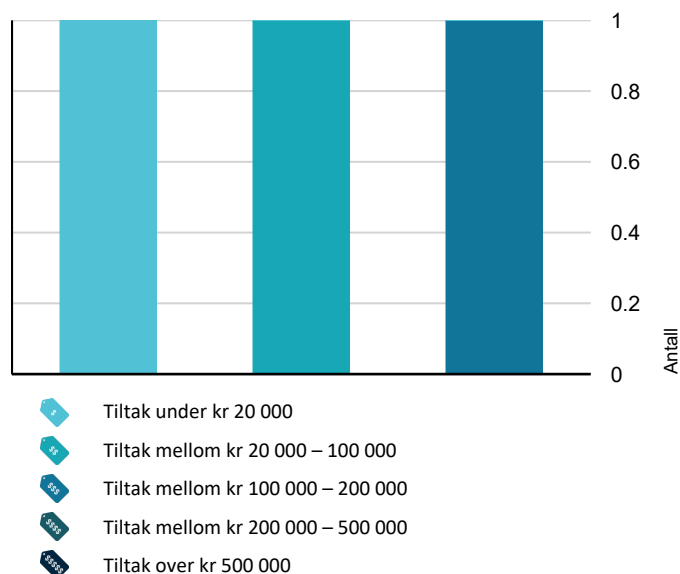
Se kommentar under hovedpunkt om byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller) [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige vannrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Toalettrom > 1. etasje > toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
!	Toalettrom > 1. etasje > toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det mangler snøfangere på deler av taket. Snøfangere bør monteres som et minimum på hele forsiden. Dette er begrunnet med sikkerhet ved ferdsel rundt bygget. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. (90 cm.).
- ! Det er én håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens regler krever to håndløpere. Dette skal bemerkes i denne type rapporter selv om trappen er bygget før dagens regler.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Byggeår

1925

Kommentar

Kilde: Eier

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Eldre standard på eiendommen med referanse til byggeår.

Vedlikehold

Det er etterslep på vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes på eiendommen. Se enkeltpunkter for nærmere spesifikasjon.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Yttergangen med tak, var åpen fra byggeår 1925. Gangen er avmerket på kart. Selgers far bygget inn gangen ved å legge på ytterpanel i slutten av 1970-årene. Vindu og dør ble satt inn. I 2012 ble gangen isolert og fikk ny panel og nytt tak (samtidig som nytt tak på resten av huset). Ny ytterdør og nytt vindu ble satt inn i yttergangen.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Lakkerte taksteinsplater (Plannja) i stål. Diffusjonsåpent (i følge datablad) undertak i duk delvis tilgjengelig fra luke i 2. etg. Taket er tekkt i 2012. Det er fremlagt dokumentasjon i form av bilder, fakturaer og tilstandsrapport. Tekkingen er utført av Terje Pettersen Tak og Blikkenslagerverksted AS. I forbindelse med omtekkingen er det beskrevet bytte av undertak, oppretting og bytte av råteskadet treverk. Arbeidet ble overtatt og sluttført av Terje Pettersen Tak og Blikkenslagerverksted AS etter en annen entreprenør som ikke hadde de riktige faglige kvalifikasjonene.

Det er ikke mulig å vurdere undertaket på en god måte grunnet manglende tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

- Diffusjonsåpent undertak er eldre enn 13 år og skal dermed vurderes til TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig utover normalt periodisk vedlikehold som ettersyn av konstruksjonen med jevne mellomrom. Over tid så svekkes alle bygningsdeler. Dette er naturlig.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Pipen er heltekket. Det er montert stigetrinn til feier og snøfangere over inngangen.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Snøfangere bør monteres som et minimum på hele forsiden. Dette er begrunnet med sikkerhet ved ferdsl rundt bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres snøfangere der hvor dette mangler.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Skråtak i trekonstruksjoner. Loftet er ikke tilgjengelig annet enn fra luke i himling i trapegangen. Det er lagt inn isolasjon over lukken, noe som vanskeliggjør inspeksjonen. Synlig nyere duk er montert som undertak.

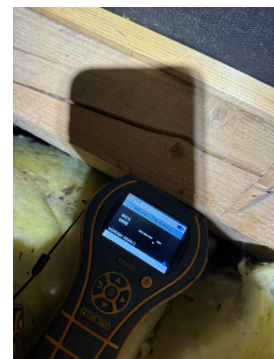
Det ble avdekket råte i det gamle taket på våningshuset, som ble byttet i 2012. All råte ble fjernet før legging av nytt tak med takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Dette kan for eksempel være etablering av lufteventiler i gavlveggene. Disse vil sikre utlufting av kaldloftet og redusere potensiale for at varm luft fra bygningskroppen kondenserer. Det er lagt et diffusjonsåpent undertak, det reduserer faren for kondensering.



Fuktmåling rett over loftsluken.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tømmerkasse (ref. eier) med utvendig malt panel. Det er ukjent om konstruksjonen er isolert.

Panel er byttet av Terje Pettersen Tak og Blikkenslagerverksted i 2012 på sydveggen. Det ble også lagt ny panel på yttergangen, som også ble isolert.

Det presiseres at det kun er utvendig panel som er inspisert. Eventuelle skjulte feil bak panelen er ikke mulig å avdekke uten at panelen fjernes.

Vurdering av avvik:

- Eldre konstruksjon. Det er noe mose og oppsprukket panel. Generelle alderstegn. Det presiseres at bakenforliggende tømmerkonstruksjon ikke er mulig å vurdere. Det gjøres ikke inngrep på denne type rapporter. Det er liten eller ingen lufting av panelen.

Konsekvens/tiltak

- Generelt vedlikehold som vask og maling. Fortløpende vurderinger av panel. Oppsprukket panel bør byttes. For å få en oversikt over tilstanden til tømmerkonstruksjonen må det utføres undersøkelser med inngrep. Dvs. fjerne noe av panelen. Manglende lufting av panel kan føre til fuktskader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

2-lags isolerglass i terammer i hovedsak. To eldre enkeltglassvinduer på forsiden av huset i 2. etg. Sistnevnte vinduer er ikke i bruk og det er isolert på utsiden. Vinduene er hengslede i kombinasjon med fastkarmsvinduer i stuen og i vindfanget.

Produksjonsår på vinduene er 1977, 1979, 1983 og 1985.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år og generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vindfang: 2-lags isolerglass i teramme. Fastkarmsvindu.

Vinduet er produsert i 2012. Det er fremvist faktura fra Terje Pettersen Tak og Blikkenslagerverksted AS på bytte av vindu.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Profilert ytterdør med glassfelt.

Det er fremvist faktura fra Terje Pettersen Tak og Blikkenslagerverksted AS på bytte av dør.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterrasse/platting i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 14 m². Terrassen er omtrent sydvendt. Terrassen er lagt på lecablokker.

Vurdering av avvik:

- Generell bruksslitasje med noen mindre skader i terrassebord. Rust på skruer. Svikt i konstruksjonen mot stueveggen (hjørnet).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre skadene og gjennomføre nødvendig vedlikehold for å sikre trygg bruk og levetid.



Fundament for terrassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Malte tregulv og tepper. Laminat i gangen.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk.

Vurdering av avvik:

- Overflater har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater: Malte flater og malt panel. Himling: Malte flater, Takess og malt panel. Plater i himlingen i stuen er byttet på 80-tallet (ref. eier).

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i himling. Dette gjelder plateskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekken øker.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller og gulv i tre. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke uvanlig i eldre bygg at det forekommer skjevheter.

Kjeller er ikke målt. Kjellergulvet er ikke avrettet og er ikke ment for opphold.

1. etg., målinger i stue: 10 mm. over 2 meter og ca. 30 mm. gjennom hele rommet. Kjøkken: 9 mm. over 2 meter og ca. 24 mm. gjennom hele rommet.

2. etg., målinger i stue: 39 mm. over 2 meter og ca. 80 mm. gjennom hele rommet. Soverom: 31 mm. over 2 meter og ca. 41 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er en del større enn 15 mm. og total høydeforskjell på mer enn 30 mm. Årsak kan være setninger i bygget. Det kan ikke utelukkes andre årsaker som skader i bjelkelag. Dette er ikke mulig å avdekke uten inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Et alternativ til oppretting er demontering av gulvbord for undersøkelser av bjelkelag og bygge opp igjen en avrettet konstruksjon.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. Estimaten kan ikke ses på et øvre kostnadstak. Det er skjevheter på gulv i alle etasjer og omfanget av eventuelle avrettinger vil også påvirke prissetting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Radon

Beskrivelse

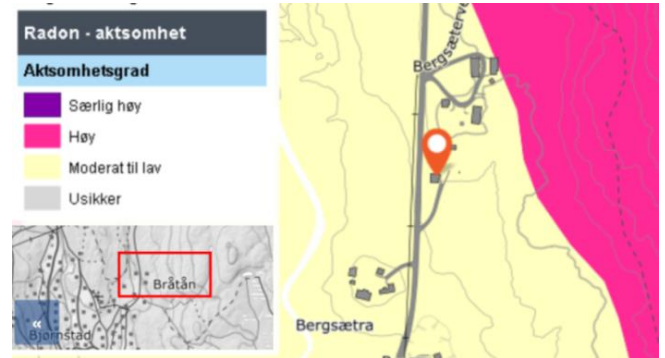
Det er ikke fremlagt dokumentasjon om eventuelle radontiltak. I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>)

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.



Skjermdump radonkart.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipeløp i tegl fra byggeår. Vedovn i stuen, kjøkkenet, soverom og stue oppe. Til sammen fire ovner. Alle ovnene er eldre ovner, ikke rentbrennende. Peisplater i stål og flis. Feieluke/sotluke lokalisert på kjøkkenet. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper og piper med nye røykrør. Kravet er fire sider på teglpiper).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnene fungerer som de skal. Over tak er pipen tekket med beslag og ikke mulig å vurdere.

I følge tilsendte dokumenter fra kommunen er pipen feid i mars 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning. Se illustrasjon.

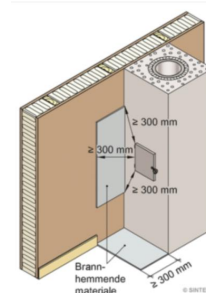


Fig. 63
Avstand fra feieluke eller sotluke til brennbart materiale, og anbefalt beskyttelse av gulv

Prinsippskisse av løsning sotluke. (Kilde: Sintef).



Rom under terreng (kjeller)

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Råkjeller under stuegulvet. Kjelleren har jordgulv og gulv i støp. Betongvegger/grunnmur. Adkomst på stige via kjellerlem. Det er utført fuktsøk på betong og det er avdekket forhøyede verdier. Kjelleren ventileres gjennom åpning i kjellermuren.

Lav høyde gjør at kjelleren ikke er målbar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i muren. Det er ved fuktsøk på overflater avdekket forhøyede verdier ned. Dette kan skyldes oppsug fra grunnen og/eller fuktgjennomtrengning utenfra.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å beholde ventileringen på dagens nivå, en vifte vil også ha en positiv effekt for å luften ut fukt. Det er skjønnsmessig vurdert at kjelleren fungerer som kaldtlager.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på en side av trappen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. (90 cm.).
- Det er én håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens regler krever to håndløpere. Dette skal bemerkes i denne type rapporter selv om trappen er bygget før dagens regler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre profilerte innerdører med terskler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Eldre dører med bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Justere dører som subber. Dørene lar seg åpne og lukke per i dag, men fungerer ikke optimalt. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det er mus i kjøkkenbenken på vinteren når stedet ikke er i bruk. (Stedet har kun vært brukt som feriehus i sommerhalvåret i 50 år).

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert mus på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner og vedovner som varmekilde. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN



Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og to kraner, en med kaldt vann og en koblet direkte på vegghengt bereder. Det er også en gammel utslagsvask nedfelt i benkeplaten og en vegghengt servant. Frittstående komfyr og kjøleskap. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Ukjent alder på innredningen, men eldre enn 2010.

Vurdering av avvik:

- Eldre innredning med bruksslitasje og bruksmerker. Rust i utslagsvasken, klikkventil i servant sitter fast (i åpen posisjon).

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkenet fungerer med den innredningen som er, men nærmer seg bytte. Kjøpere må selv vurdere behov for bytte av innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN



Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter. Friskluftsventil i ytterveggen ved kummen. Spalteventil i vinduet ved kummen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav i gjeldende standard at avtrekksluft fra kokesonen trekkes ut av rommet.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere innneklima.

TOALETTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malt panel på veggflater. Belegg på gulvet. Panel i himling.

Fra egenerklæringen: Installasjon av snurredo 01.06.2021 med utvendig gravearbeid. Tidligere: bærbart toalett som måtte tømmes Ca. år 2000: installasjon av liten baderomsinnredning med avløp, men uten vanninntak.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant uten blandebatteri. Avløpsrør er montert. Gulvstående "snurredass". Tanken er plassert under gulvet og er tilgjengelig ved å fjerne profilplater ute over gruben.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke koblet blandebatteri på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Kjøpere må selv vurdere behovet for blandebatteri på servanten. Per i dag benyttes en bøtte med vann som helles i servanten.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

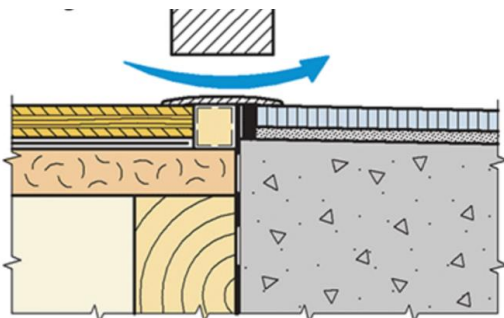
Ventilasjon gjennom plastrør i himling med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1. Det mangler overstrømming (tilluft).

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneløst klima i rommet. Det anbefales å etablere overstrømming i døren, enten ved å lage en spalte mellom dørrblad og terskel eller ved å bore noen hull i selve dørrbladet. Manglende overstrømming gir mangelfull ventilering av rommet.



Illustrasjon på overstrømming av luft mellom terskel og dørrblad. (Kilde: Sintef).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannrør

Beskrivelse

Eiendommen har egen brønn. Eier opplyser at det er boret 76 meter. Trykktank er plassert i kjelleren. Brønnen er etablert i en eller annen gang i perioden 2000- 2002. Brønnboringen ble utført av Norsk Brønnboring AS, trykktank er installert av Norsk Pumpeservice AS.

Vannrør kjøkken: Kobberrør i benkeskap. Det er stoppekran i benkeskapet.

Kjeller: Ekspansjonstank koblet til inngående plastrør. Det er stoppekran på rørene.

Bytte av vaskeservant på kjøkkenet i 2024, samt montert nytt servantbatteri. Arbeidene ble utført av Odal Rør Og Varmer AS.

Vurdering av avvik:

- Eldre rør løper en større risiko for brudd med påfølgende lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd med påfølgende vannskader. Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast og støpejern. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Det er opplyst at gråvann slippes ut i terrenget og det ikke er noen tank eller annen type oppsamling. Dette kan stride mot kommunens regelverk uten at det er sjekket nærmere.

Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

- Eldre avløpsrør vurdert med usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader. Det er ingen kjente lekkasjer eller problemer per i dag.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i ett vindu på kjøkkenet, to i stuen og på det ene soverommet oppe. Stuen oppe er ikke ventilert utover åpning av vindu. Friskluftsventiler på kjøkkenet og i ett soverom oppe. Stuen oppe er ikke ventilert utover åpning av vindu.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Stuen oppe er ikke ventilert utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Manglende tilførsel av friskluft kan føre til dårlig luftkvalitet.

⚠ TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Eldre vegghengt varmtvannsbereder (ca. 25 liter) med ukjent volum plassert på kjøkkenet. Berederen er koblet direkte på det elektriske nettet. Berederen gir varmt vann rett i oppvaskkummen på kjøkkenet og er ikke koblet på andre servanter.

Berederen er i følge eier mer enn 30 år gammel, men med usikker eksakt alder.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at når berederen er fylt og varme/strøm ikke står på, drypper det fra skruen/bunnventilen. Berederen har også en alder som tilsier utskifting i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales bytte av bereder for å unngå problemer ved bruk. Eldre beredere løper en større risiko for plutselige lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Berederen med eget tappepunkt.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap i soverommet oppe med automatsikringer. Forskriftsmessig kursoversikt. 6 kurser. Inntakssikring er skrusikringer.

Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Eidsiva fra 2017. Eidsiva presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført. Det ble påvist tre feil. Feilene ble utbedret av Rudsjordet Elektro AS. Det foreligger ikke samsvarserklæring på retting.

Strømmåler er byttet i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk på anlegget. (Ved eventuell el-sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.



Inntakssikring.



Sikringsskap.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsler i himling i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig fuktsikring utvendig. Det er kun en mindre del av huset som har kjellerrom. Dette er beskrevet i eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjellerrommet.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i kjellerrom er i betong. Utvendig er det natursteinsmur som er mørtlet/fuget.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsig av masser i grunnmuren. Dette gjelder ved kjellerrommet. Det er også avdekket skader/utsig av stein i natursteinsmuren ved kjellerrommet og på langsiden mot veien. Se bilder.

Konsekvens/tiltak

- Utsiging av masser kan føre til redusert støtte under grunnmuren, med risiko for setninger, skjevheter og svekket stabilitet. Kontakt entreprenør for en grundigere vurdering, samt forslag til utbedring.
- Det er viktig å få vurdert årsak og omfang av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige tiltak for å stabilisere grunnen og sikre fundamenteringen.

Estimat skal settes på alle TG 3. Estimatet kan ikke leses som et øvre tak på kostnad og er kun ment som en indikator. Eksakt prising får man ved å kontakte fagfolk. Det kan også være forhold som avdekkes ved nærmere undersøkelser som ikke er avdekket på denne befaringen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forskyvning av stein i grunnmuren.



Skader i muren ved kjellerrommet.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet eiendom med plen, busker og terrasse. Tomten er skrånende mot veien. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være ok.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Snøfangere bør monteres som et minimum på hele forsiden. Dette er begrunnet med sikkerhet ved ferdsel rundt bygget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. (90 cm.).
- Det er én håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens regler krever to håndløpere. Dette skal bemerkes i denne type rapporter selv om trappen er bygget før dagens regler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres snøfangere der hvor dette mangler.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklime og beboernes helse.
- Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning. Se illustrasjon.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Bygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Lager

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Låve i tømmer og tre. Skråtakskonstruksjon tekket med profilerte plater, muligens asbestholdig.

Bygg Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av elde og manglende vedlikehold. Det er behov for større oppgraderinger, alternativt riving.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Vedbod/lager

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Uthus i trekonstruksjon med saltak med takstein. Gammel utedo i uthuset.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av elde og manglende vedlikehold. Det er behov for oppgraderinger. Riving kan være et alternativ.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Råkjeller, ikke målbart areal							
1. etasje	61			61	14		61
2. etasje	49			49		6	55
SUM	110				14	6	116
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Råkjeller, ikke målbart areal	Kjellerrom		
1. etasje	Kjøkken, 2 stuer, toalettrom, gang, kott u/trapp, vindfang		
2. etasje	2 soverom, stue, gang		

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 236 cm. i stuen. Det er skråhimling i 2. etg. Målereglene krever minst 190 cm. høyde for å kunne vurdere det som BRA-i. Gulvarealet er derfor større enn målbart areal. Den delen av gulvet som ikke er målbart er medtatt som ALH (areal med lav høyde). Samlet gulvareal er på ca. 55 m². Maks høyde i 2. etg. er ca. 230 cm. Minste målte høyde er ca. 140 cm.

Terrasse (TBA) avrundet til 14 m².

Kjelleren er ikke målbar.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser at: "Det foreligger ikke bygningstegninger på denne eiendommen i våre arkiver." "Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver." "Eiendommens bygningsmasse mangler ferdigattest. Dette er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden. Manglende ferdigattest er vanlig for eldre tiltak og anses ikke som en mangel i seg selv." Det er dermed ikke mulig å mene noe om lovlighet. Egne undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se konkrete punkter annet sted i rapporten for oppgraderinger.

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		79		79	
Hems		18		18	
SUM		97			
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lager	
Hems		Lager	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Se kommentar under hovedpunkt om byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Vedbod, utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Se kommentar under hovedpunkt om byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Erik Øyum med nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	49	391		0	7642.3 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Skogteig

Hjemmelshaver

Erna Marie Bergseter (død)

Kommentar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	49	159		0	15039.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bergsætervegen 191

Hjemmelshaver

Bergseter Erna Marie (død)

Kommentar

Våningshus og jordeiendom

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Knapper i Nord-Odal kommune. Landlig beliggenhet med nærhet til skog og landbrukseiendommer. Nærmeste matbutikk er Joker Bakketun.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Brønnvann fra egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke knyttet til avløpsledning eller avløpsanlegg.

Regulering

Regulert som LNF- område. (LNF = Landbruk, Natur og Friluft).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	43762135			
Kommentar Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	05.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Egenerklæring

Bergsætervegen 191, 2130 KNAPPER

12 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bergsætervegen 191

Postadresse

Bergsætervegen 191

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Eiendommen ble kjøpt i 1976 (Min far, Leiv Bergseter, kjøpte eiendommen, som var barndomshjemmet, fra sine søsken). Min mor, Erna Marie Bergseter, overtok eiendommen i uskiftet bo pr. 2003 (hjemmelsoverføring 16.05.2003).

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 43762135

Informasjon om selger

Selger

Bergseter, Mariann

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Installasjon av snurredo 01.06.2021 med utvendig gravearbeid. Tidligere: bærbart toalett som måtte tømmes Ca. år 2000: installasjon av liten baderomsinnredning med avløp, men uten vanninntak. Da ble yttergang/entre avdelt til toalettrom.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet eksisterende lysarmatur (som ikke virket lenger) på toalettrom, med nytt lysarmatur, kjøpt hos Odalen Elektro AS

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I 2011 (23.07.2011) ble det oppdaget vannlekkasje i 2. etasje fra gammelt utett tak i forbindelse med styrtregn (flis-tak med gammel takstein). I 2012 ble det lagt nytt tak med bl.a. takplater, ny pipehatt, takrenner, snø-fanger og avløpsrør samt stige og stige-brett. Nye vindskier, og fjerning av all råttan tremasse/treverk. Samtidig fikk taket på yttergangen også nye takplater og pipe (lufting) osv., da det var gammel takstein der også. Arbeidet ble utført av Terje Pettersen Tak og Blikkenslagerverksted AS, Smedstadgrenda 31, 2133 Gardvik

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2012

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt tak, lagt av Terje Pettersen Tak og Blikkenslagerverksted AS i 2012 (se nærmere beskrivelse ovenfor vedr. nytt tak). Videre la firmaet ny ytterpanel på sør-veggen, samt ny ytterpanel på yttergangen, som ble isolert. Nytt vindu og ny inngangsdør i yttergang satt inn av nevnte firma, da det hadde vært innbruddsforsøk med ødelagt vindu og skade på inngangsdøren som følge.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terje Pettersen Tak og Blikkenslagerverksted AS, Smedstadgrenda 31, 2133 Gardvik

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

30+

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Huset er bygd med liggende tømmer (1925) med åpen yttergang/vindfang. Alle vinduer ble byttet ut, og huset samt yttergang ble kledd med stående ytterpanel i slutten av 1970-årene / starten på 1980-årene. Yttergang fikk vindu og ytterdør.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget



El-kontroll ved Eidsiva utført 03.07.2017 avdekket noen gamle «Kuhlo»-kabler på kjøkken som ikke var godkjent, de manglet jording. Disse måtte byttes ut. Løse ledninger ved sikringsskap fra hovedbryteren og stikkontakt i toalettrom manglet jordforbindelse.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet ut alle gamle «Kuhlo»-kabler og gammel strømbryter på kjøkken. Skiftet strømkabel i gangen slik at hele kabelen ble jordet fra utelampen til toalettrom. Lagt ny kabel fra sikringsskap til hovedsikringen. Tre-faser automatsikring lagt i sikringsskapet, erstatning for hovedbryter. Gammel strømmåler montert midlertidig inn i sikringsskap. Eidsiva byttet strømmåler til automatisk strømmåler 03.07.2017. Arbeidet ble kontrollert av Eidsiva og godkjent jf., «Godkjenning av tilsynsrapport», datert 23.08.2017.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rudsjordet Elektro AS, 2133 Gardvik

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2024

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Frost-vakt montert i kjøkkenbenk (stikkontakt allerede installert der mange år tidligere i forbindelse med en gammel vannpumpe som nå er erstattet jf. brønnboring og senkepumpe). Dette for å hindre at rørene fryser om vinteren når stedet ikke er i bruk.

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Borevann på egen eiendom fra år 2000/2002 (er usikker på årstall). Arbeid utført av Norsk Brønnboring AS. Det er dypboret brønn 76 meter dyp, 4 tommers énfaset senkepumpe, og egen 16A kurs til pumpen i sikringsskap. Pumpehus ute på jorden. Trykktank 75 liter i glassfiber fra 2002 i kjeller (faktura av 01.07.2002 fra Norsk Pumpeservice AS, Fetsund). Byttet senkepumpe med ny senkepumpe 0,75 kw, 3-fas, 230 V installert 2020, faktura av 15.06.2020.

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av vaskeservant på kjøkkenet, og montert nytt servantbatteri på denne vasken, samt medfølgende rørarbeid. Samtidig ble en gammel vannpumpe i kjøkkenbenken demontert, da denne ikke lenger er i bruk. Det er fra før vannpumpe/senkepumpe i pumpehus og trykktank i kjeller (år 2000/2002).

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Odal Rør Og Varmer AS, Bunesvegen 48, 2120 Sagstua

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

30+

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av 25 liters varmtvannstank på kjøkkenet

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2020

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet ut senkepumpe fra ca. år 2000/2002 med ny senkepumpe: B 14 Senkepumpe 0,75 kw, 3-fas, 230 V

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norsk Pumpeservice AS, Heiasvingen 33, 1900 Fetsund

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i kjøkkenbenken på vinteren når stedet ikke er i bruk. Stedet har kun vært brukt som feriehus i sommerhalvåret i 50 år.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Som tidligere nevnt ble det avdekket råte i det gamle taket på våningshuset, som ble byttet i 2012, og all råte ble fjernet før legging av nytt tak med takplater.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

24.1.2 **Arstall**

2012

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Yttergangen med tak, var åpen fra byggeår 1925. Gangen er avmerket på kart. Min far bygde inn gangen ved å legge på ytterpanel i slutten av 1970-årene. Vindu og dør ble satt inn. I 2012 ble gangen isolert og fikk ny panel og nytt tak (samtidig som nytt tak på resten av huset). Ny ytterdør og nytt vindu ble satt inn i yttergangen.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terje Pettersen Tak og Blikkenslagerverksted AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er innført boplikt og konsesjonsplikt på eiendommen, som trer i kraft ved arv eller salg. Trolig innført ca. 2009. Nåværende eier (dødsbo) hadde ikke boplikt. 9,2 dekar fulldyrket jord hører til eiendommen gnr. 49 bnr. 159. Det er driveplikt for jordstykket iht. Jordstyret i Nord-Odal kommune. Jorda har blitt leid bort til en bonde som bor i nærheten fra 1980 til dags dato. Han har dyrket jorda i alle disse årene.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Til eiendommen gnr. 49 bnr. 159 tilhører det 9,2 dekar fulldyrket jord (kan skilles ut og selges, eller leies ut slik at jorda blir dyrket, dette etter



opplysninger fra kommunen), og 11,1 dekar ubebygd skogteig / produktiv skog med eget bnr. (gnr. 49 bnr. 391).
Tomten består av følgende (iht. e-takst av 25.06.2025):
9,2 da fulldyrket jord, 11,1 da produktiv skog og 2,4 da annet/bebygd.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 58139719

Egenerklæringsskjema

Name

Mariann Bergseter

Date

2026-08-12

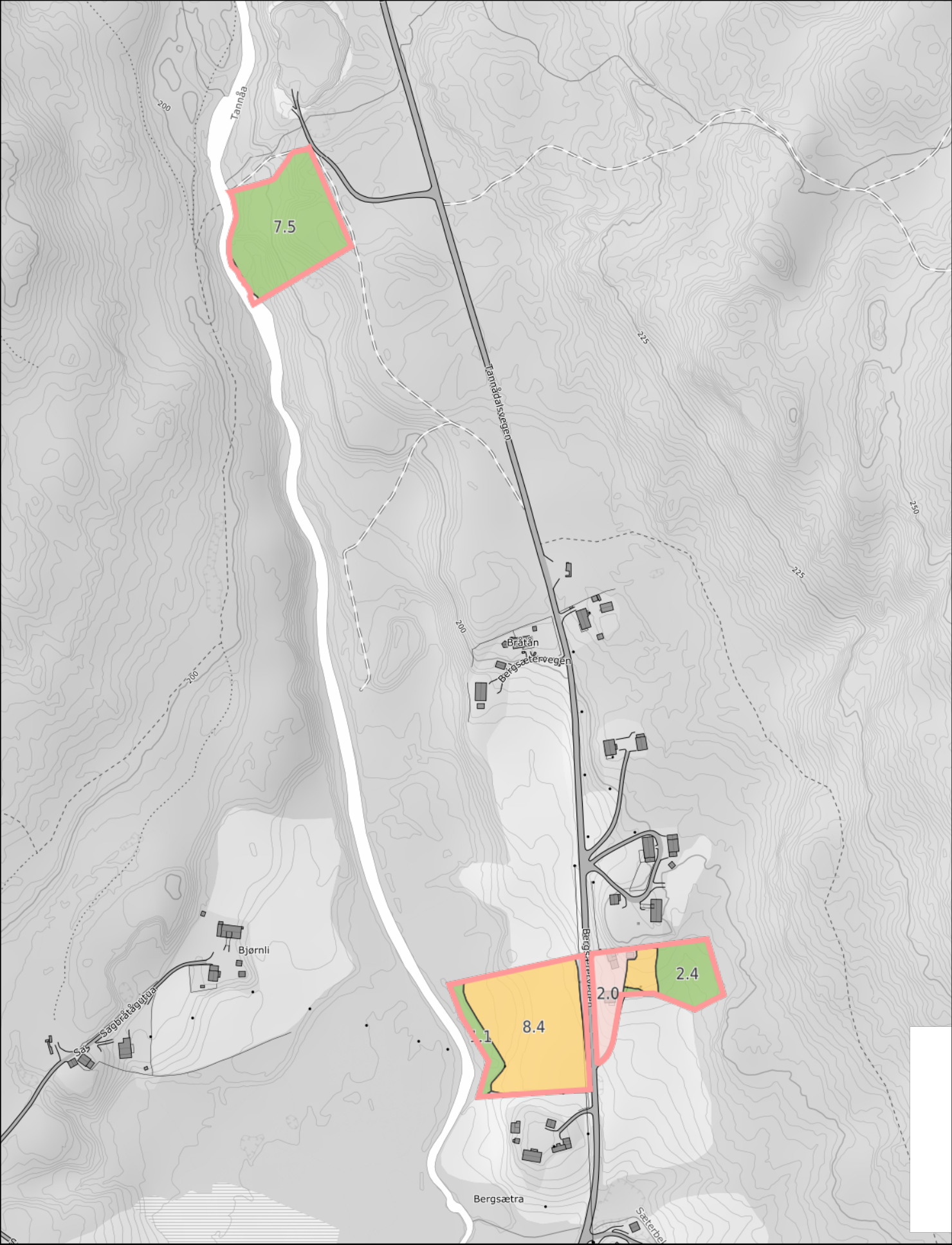
Identification



Mariann Bergseter



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



0 20 40 60m

Målestokk 1:4000 ved A4 stående utskrift

Arealstatistikk på teignivå for grunneiendommer 3414-49/391/0 m.fl.

Gårdskart:

Markslag (AR5) 7 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Del av landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 3414-49/159/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 2 av 2

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkel-nummer	Teignummer	Eierforhold teig	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggt, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
3414-49/391/0, 3414-49/159/0 Grunneiendom										
49/159/0	1 av 2	M	8,4	0,0	0,0	1,1	0,3	0,0	0,0	9,8
49/159/0	2 av 2	M	0,8	0,0	0,0	2,5	0,0	2,0	0,0	5,3
49/391/0	1 av 1	M	0,0	0,0	0,0	7,5	0,0	0,1	0,0	7,6
Sum	3		9,2	0,0	0,0	11,1	0,3	2,1	0,0	22,7

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Oversikt over matrikkelenheter og teigtyper

Teiger med eierforhold M og F er inkludert i tabellene "Arealstatistikk" eller "Eiendom lagt til". Andre teiger er listet i tabellene "Andre arealer tilknyttet eiendommen" eller "Andre tilknyttede arealer lagt til".

Eierforhold teig M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold teig F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold teig Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold teig S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold teig Sx: Uregistrert jordsameie, alle enheter ikke kjent

Eierforhold teig T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet



Adresse : Otervegen 9

Telefon : 62 87 42 00

E-post: post@givas.no

INFORMASJON OM FAKTURERING

De kommunale eiendomsgebyrene følger eiendommen fakturaen blir i sin helhet sendt til en av de som er tinglyst hjemmelshaver på faktureringsstidspunktet.

GIVAS gjør ingen avregning mellom gammel og ny eier.

Vannmålere blir avlest kun 1 gang i året i desember/januar og årsoppgjøret på det som er betalt i forskudd mot faktisk forbruk blir da fakturert på fakturaen som sendes ut i februar.

Gjør oppmerksom på at for de som har månedsfaktura vil det ikke bli fakturert noe forskudd på januar og februar fakturaen.

Årsavregningen samt forskudd for januar og februar og mars blir fakturert på fakturaen som blir sendt ut i februar.

Antall m³ for avløp regnes likt som forbruk av vann.

Måler avlesningskort/SMS blir sendt til en av eierne i begynnelsen på desember.

ALL MELLOM UTREGNING MELLOM KJØPER OG SELGER MÅ GJØRES PRIVAT I SALGET

VI VIL OGSÅ GJØRE OPPMERKSOM PÅ AT FORBRUKET VARIERER MYE MELLOM FORSKJELLIGE BRUKERE.

VI VIL ANBEFALE ALLE Å KONTROLLERE SITT FORBRUK OG EVENTUELT JUSTERE FORSKUDDET IGJENNOM ÅRET, FOR Å UNNGÅ STORT ETTERSLEP NÅR ÅRSOPPGJØRET SKAL UTREGNES

**GIVAS IKS****Adresse:** V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger**Telefon:** 62874200

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: GIVAS IKS

Kommunenr.	3414	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	159	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bergsætervegen 191, 2130 KNAPPER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**GIVAS IKS****Adresse:** V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger**Telefon:** 62874200

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: GIVAS IKS

Kommunenr.	3414	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	159	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bergsætervegen 191, 2130 KNAPPER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	THORSHAUG	Beregnet areal	15039.6
Etablert dato	08.11.1923	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.08	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	49/159
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling	08.11.1923			49/71, 49/159
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6707977.1	645412.66	0	Nei	9797.5	Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	6708011.92	645490.71	0	Ja	5242.1	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERGSETER ERNA MARIE F100428*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Bergsætervegen 191

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2130 KNAPPER	Kirkesogn	03120502 Mo
Grunnkrets	204 Knapper øst	Tettsted	
Valgkrets	1 GARDVIK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	153220085		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	153220069		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
3	153220077		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 153220085: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	121
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	121
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bergsætervegen 191	H0101	49/159	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	59	0	59	0	0	0
H01	1	62	0	62	0	0	0

2: Bygning 153220069: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	49/159	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 153220077: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	19
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	19
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	49/159	-	-	-	-	-

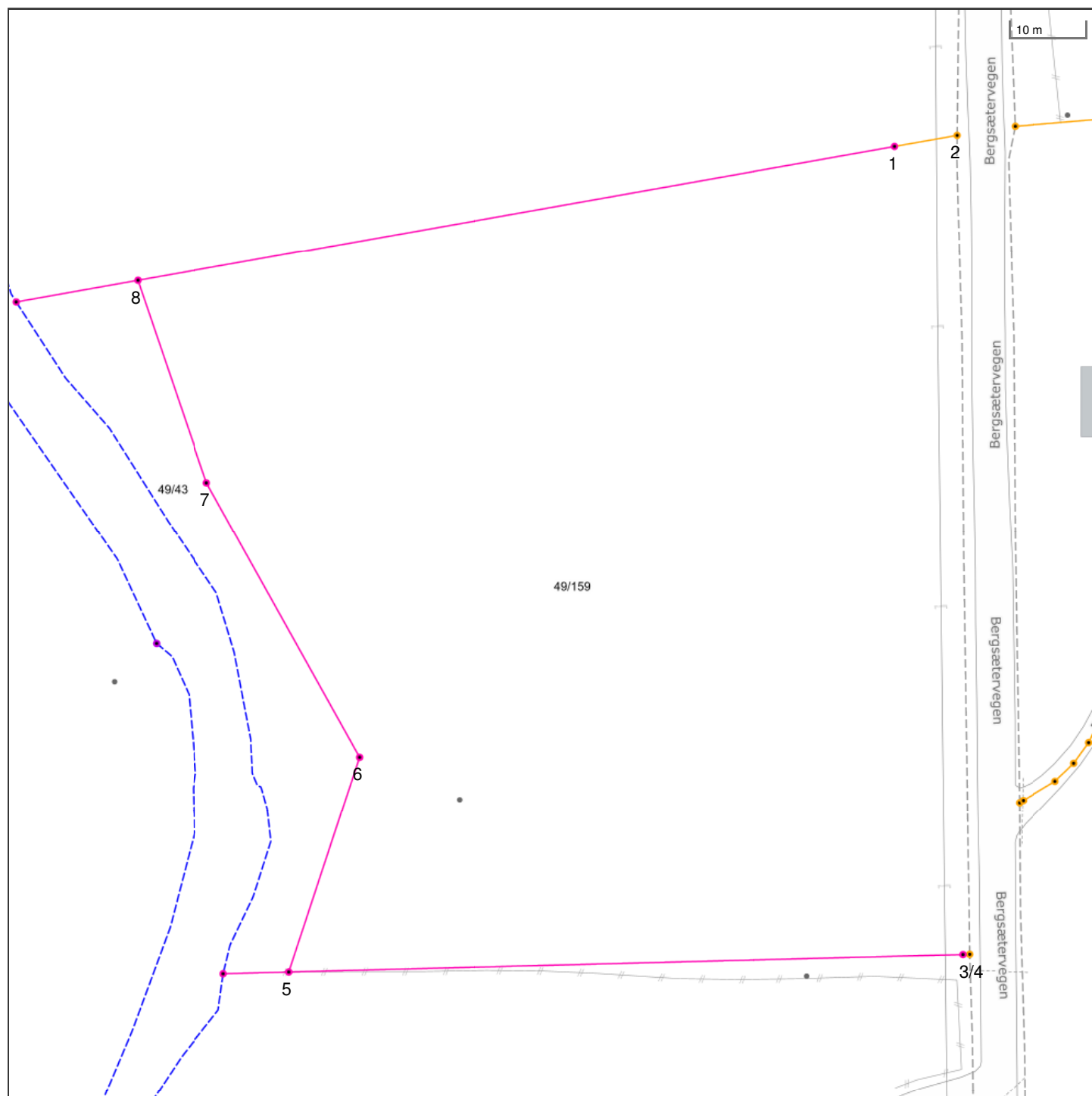
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	19	19	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3414 - 49/159//

Teig 1 av 2



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfastet
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

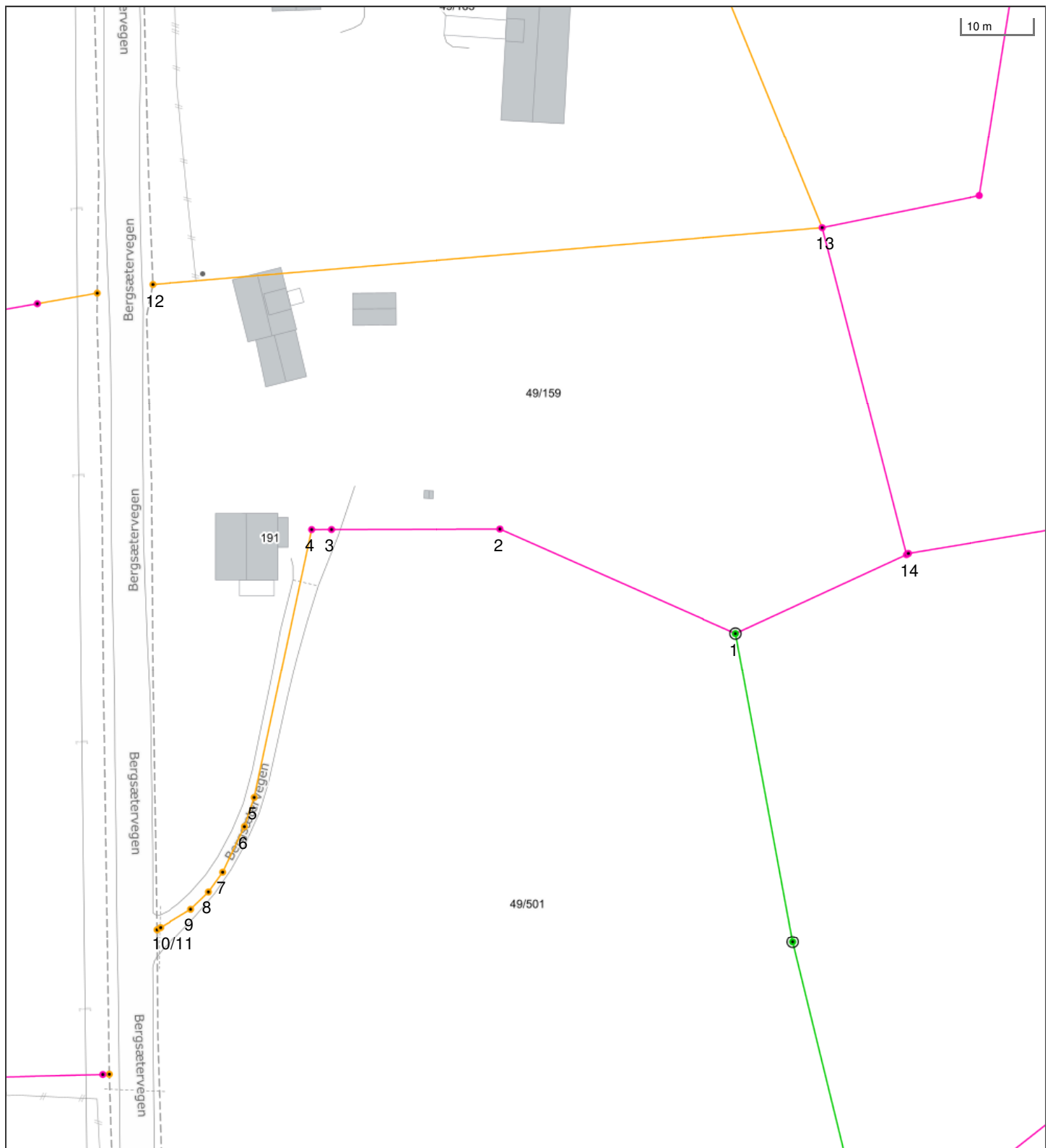
● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ▲ Grensepunkt - bolt
 ✕ Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal		9 797,50 m ²		Arealmerknad		Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6707977,1	Øst	645412,66
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6708021,77	645438,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	103,71			
2	6708023,6	645446,84	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,58			
3	6707913,42	645452,97	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	110,36			
4	6707913,35	645452,06	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	0,91			
5	6707907,35	645361,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	91,01			
6	6707936,68	645369,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	30,50			
7	6707972,81	645347,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	42,34			
8	6707999,6	645337,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	28,73			

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfast
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ⚓ Grensepunkt - bolt
 ✕ Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		5 242,10 m ²		Arealmerknad		Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6708011,92	Øst	645490,71
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6707979,17	645539,12	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,55			
2	6707992,56	645505,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	36,48			
3	6707991,53	645481,33	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	23,88			
4	6707991,41	645478,52	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,81			
5	6707953,29	645471,93	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,69			
6	6707949,13	645470,71	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,34			
7	6707942,61	645467,9	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,10			
8	6707939,75	645466	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,43			
9	6707937,22	645463,58	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,50			
10	6707934,46	645459,37	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,03			
11	6707934,14	645458,88	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,59			
12	6708025,13	645454,63	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	91,19			
13	6708036,95	645549,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	95,14			
14	6707991,26	645562,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	47,71			



Eiendommen er registrert med usikre eiendomsgrenser som bør klarlegges før salg

Eiendommen er registrert med usikre eiendomsgrenser i eiendomsregisteret (matrikkelen).

Eiendomsgrenser som ikke er oppmålt eller klarlagt i oppmålingsforretning av kommunen – eller i sak for jordskifteretten – er registrert som usikre i eiendomsregisteret. På eiendomskartet og grunnkartet kan man se hvilken nøyaktighet og hvilke egenskaper som eiendomsgrensene og grensepunktene er registrert med i eiendomsregisteret.

I matrikkelrapporten (under «Eiendomsdata og «Forretninger») kan man se hvilke offisielle oppmålinger som ligger til grunn for fastsettelsen av eiendommens eiendomsgrenser.

Nord-Odal kommune anbefaler at usikre eiendomsgrenser blir klarlagt og oppmålt *før* salgsprosessen blir gjennomført, slik at eiendomsregisteret kan oppdateres og korrigeres. Dette bidrar til at riktige opplysninger blir lagt til grunn for salgsprosessen og man kan forhindre at det oppstår tvil eller tvist om eiendomsgrensene eller eiendomsforholdene.

Det er mulig å lese mer om klarlegging og oppmåling av eiendomsgrenser på Nord-Odal kommunes hjemmesider <https://www.nord-odal.kommune.no/plan-bygg-eiendom/oppmaling/>.

Det er også mulig å ta kontakt med kommunen på telefon 62978100 eller e-post postmottak@nord-odal.kommune.no.



Nord-Odal kommune

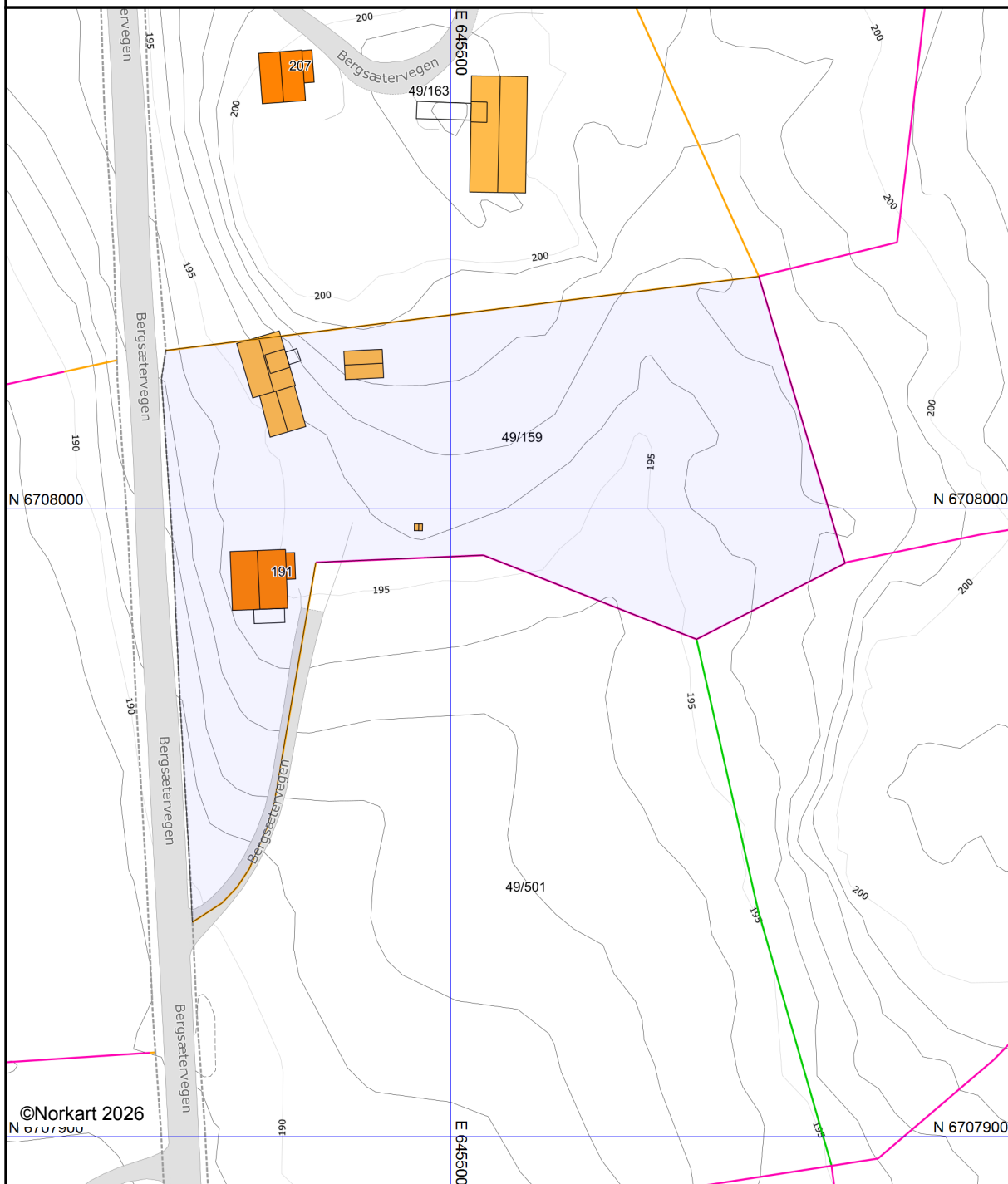
Grunnkart

Eiendom: 49/159
Adresse: Bergsætervegen 191
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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

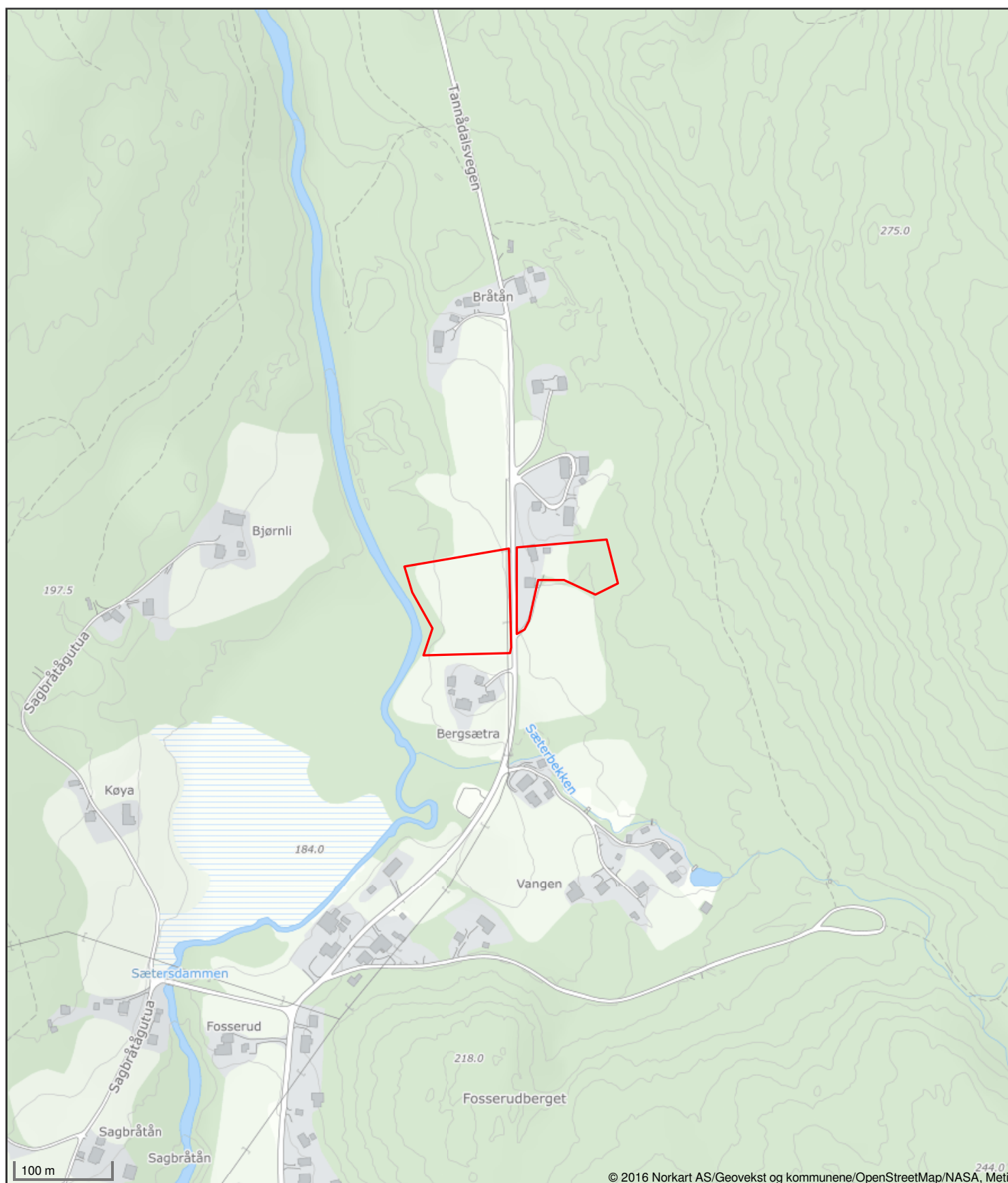


©Norkart 2026

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.



Oversiktskart for eiendom 3414 - 49/159//





Nord-Odal kommune

Adresse: Herredsvegen 2, 2120 SAGSTUA

Telefon: 62 97 81 00

Epost: postmottak@nord-odal.kommune.no

Utskriftsdato:
03.08.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Odal kommune

Bygningstegninger

Kommunenr.	3414	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	159	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bergsætervegen 191, 2130 KNAPPER								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger på denne eiendommen i våre arkiver.	☒
Kommentar:	

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Nord-Odal kommune

Adresse: Herredsvegen 2, 2120 SAGSTUA

Telefon: 62978100

Utskriftsdato: 03.08.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Odal kommune

Kommunenr.	3414	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	159	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	111146103	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	153220085	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Bergsætervegen 191, 2130 KNAPPER

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		03.03.2026	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 111146103

BruksenhetId	111146180	Bygningstype	Unummerert
--------------	-----------	--------------	------------

Byggningsnummer 153220077

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 111146180.

BruksenhetId 111146179

Bygningstype Unummerert

Byggningsnummer 153220069

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 111146179.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Planbestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel for Nord-Odal kommune 2006-2018. Vedtatt 30.08.2006

1.0 Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel omfatter rettslige bindende bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 20-4. Tiltak etter loven må, om ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser som gitt i denne plan. Det samme gjelder tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen.

Utsnittene av Trautskogen, Bruvoll, Sand, Knapper, Mo og Austvatn i 1:10000 er ikke egne kommunedelpplaner.

De rettslige bindende bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven er vist i ramme. Øvrig tekst er av veiledende, retningsgivende, eller opplysende karakter.

Rettsvirkning

2.1 Forholdet til eksisterende planer (pbl §20-6, siste ledd)

Tidligere vedtatte reguleringsplaner opprettholdes.

Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Plankrav (pbl § 20-4, annet ledd, bokstav a)

For områder avsatt til utbyggingsformål og områder for råstoffutvinning kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl §§ 81 og 93, samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan.
--

Plankravet gjelder ikke tiltak knyttet til eksisterende boligbebyggelse, ervervsbebyggelse og fritidsbebyggelse innenfor de begrensninger som gjelder for meldingsaker (jf. PBL § 86a), og tiltak som verken krever søknad eller melding.

Områder for råstoffutvinning:

Plankravet gjelder både for nye områder og for utvidelse av bestående områder. I reguleringsplan skal det stilles krav til uttaksplan, landskapstilpassning, skjermsoner og andre tiltak for å redusere miljøbelastningen, samt istandsetting etter avsluttet virksomhet.

Planområdet:

Gjeldende retningslinjer for støygrenser og utarbeidede støysoner på søknadstidspunktet, skal legges til grunn for bygge- og anleggstiltak og arealplanlegging innenfor kommunen.

NVEs gjeldende retningslinjer for arealplanlegging og utbygging langs vassdrag, skal legges til grunn i kommunen. Ved utbygging i flomutsatte områder skal det utredes og dokumenteres at området har akseptabel sikkerhet mot flom. Flomfare rundt Storsjøen: Årlig sannsynlighet 1/100 (100 års flom) = 135 m.o.h, Årlig sannsynlighet 1/200 (200 års flom) = 135,5 m.o.h. Ved vurdering av flomfare rundt Storsjøen skal det legges til minimum 0,5 meter til disse tallene.

3.2 Byggeforbud langs vassdrag (pbl § 20-4, annet ledd, bokstav f)

For områder langs innsjø inntil 100 meter og langs øvrige vassdrag inntil 50 meter målt i horisontalplanet ved gjennomsnittelig flomvannstand er bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 81, 86a) og 93, ikke tillatt.

Med vassdrag menes hovedløpene i vassdragene: Kugga, Austvassåa, Trøa, Mørkåa, Grytåa, Juråa, Tannåa, Fjellsåa, Haugsåa, Trautåa, Styggåa, Løsetåa og Størja.

Bestemmelsen gjelder ikke områder avsatt til LNF-områder der spredt bebyggelse er tillatt. I områder avsatt til utbyggingsformål, kan byggeforbudet oppheves, dersom området inngår i reguleringsplan og hensynet til allmennhetens frie ferdsel, biologisk mangfold og flom er ivarettatt. For områdene C1, F1 og F6 skal byggegrensen ikke settes nærmere sjøen enn 50 meter.

Hensikten med beltet langs innsjø og øvrige vassdrag er å:

- Sikre tilgjengeligheten for allmennheten
- Verne mot flom
- Bevare biologisk mangfold i og omkring vassdrag
- Vern av landskapstyper og naturtyper
- Sikring av ”grønne korridorer”

4.0 Byggeområder

4.1 Tekniske anlegg og tjenester, rekkefølge av utbygging (pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

I områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før vann og avløp, elektrisitetsforsyning, vegnett, herunder tilgjengelighet og trafikk sikre forhold for funksjonshemmede, gående og syklende, er etablert.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for område B 5 skal det settes rekkefølgebestemmelse for utbyggingen. Det skal avsettes balløkke innenfor område B 5

4.2 Oppholds- og lekearealer (pbl § 20-4, annet ledd, bokstav d)

I nye byggeområder skal leke og oppholdsarealer være sikret for opparbeidelse før byggetillatelse gis for nye boliger. Det skal i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan vurderes om det skal stilles krav om at boliger og leke-/ oppholdsarealer skal ferdigstilles likt.

Minste privat uteoppholdsareal pr.bolig er 400 kvm for frittliggende småhus. For sammenbygde småhus er minste private uteoppholdsareal 150 kvm.

4.3 Fritidsbebyggelse (pbl § 20-4, annet ledd, bokstav b)

- Ved regulering av områdene avsatt til fritidsbebyggelse skal det legges spesielt vekt på at plassering av bebyggelsen ivaretar hensynet til vilt, flora, kulturlandskap og friluftsliv.
- Bebygd areal pr. tomt skal ikke overstige 12% av netto tomt eller 125 kvm, fordelt på maks 3 bygninger pr. tomt.
- Ny fritidsbebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse, og ikke ha avvikende form og fargevalg.
- Inngjerding rundt bebyggelsen må ikke være til hinder for allmennhetens frie ferdsel.
- Det skal i reguleringsplanen tas nødvendige hensyn med tanke på vann- og avløp, selv om det ikke er aktuelt med innlagt vann på reguleringstidspunktet.

4.4 Tilgjengelighet for alle (pbl § 20-4, annet ledd bokstav b)

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

5.0 Landbruks- natur og friluftsområder

5.1 Plan og bygningslovens § 20-4, annet ledd.

I LNF-områder er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har tilknytning til stedbunden næring, natur- eller friluftstiltak for allmennheten. Denne bestemmelsen gjelder de LNF-områder som det ikke er åpnet for spredt bebyggelse etter § 20-4, annet ledd, bokst.c.

Begrepet ”stedbunden næring” er knyttet til bygninger/anlegg som det av hensyn til driften av primærnæringen er nødvendig å plassere på stedet. For at stedbunden næring skal være aktuelt, må det være tale om en reell og inntektsgivende næringsvirksomhet av noe omfang.

Bygge- og anleggsvirksomhet utover det som er knyttet til stedbunden næring er ikke tillatt. Søknad om slik virksomhet må derfor behandles som dispensasjonssak etter plan- og bygningslovens § 7. Med hjemmel i § 7 kan det når særlige grunner foreligger gis dispensasjon. Med særlige grunner menes at det i den konkrete saken foreligger en overvekt av hensyn som taler for å fravike gjeldende bestemmelse. De hensyn som ligger til grunn for bestemmelsen samt de hensyn som planlovgivningen for øvrig skal ivareta, vil være sentrale i vurderingen. Tiltakshaver kan påberope seg alle relevante og saklige forhold som har betydning for spørsmålet om dispensasjon. Ved dispensasjon fra arealdelen skal fylkeskommunen og statlige myndigheter hvis saksområdet blir berørt, være gitt høve til å uttale seg før dispensasjon gis, jf. § 7, 3 ledd, siste punktum.

Retningslinjer for dispensasjonsvurderingen:

I LNF-områdene er det, hensynet til jord- og skogbruk, friluftslivet- allmennhetens frie ferdsel, biologisk mangfold, vilt, miljø, kulturminner, kulturlandskap og landskapsestetiske hensyn som er sentrale. Videre vil andre hensyn som planlovgivningen skal ivareta være relevante i dispensasjonsvurderingen: Trafikksikkerhet, vann- og avløp, elektrisitet og infrastruktur for øvrig osv.

LNF L områder er LNF-områder som er særs viktige med tanke på kulturlandskap, biologisk mangfold og landbruk. Kommunens målsetting er å skjerme disse områdene mot utbygging, for å bevare sammenhengende jordbruksarealer og randsoner, og ivareta det helhetlige kulturlandskapet. De restriksjoner som ligger til grunn i LNF-kategorien skal her håndheves strengt.

LNF N Områder er LNF-områder som er relativt uberørte og sammenhengende skog- og utmarksarealer. Disse arealene er særs viktig med tanke på skogbruk, biologisk mangfold, friluftsliv og naturvern. Det er ikke ønskelig å etablere bebyggelse av noen art innenfor disse områdene. Det er også ønskelig å begrense antall skogsbilveger og andre tekniske inngrep i disse områdene. LNF-restriksjonen skal på denne bakgrunn generelt håndheves strengt.

LNF T områder gjelder områder der det er ønskelig med en spesiell satsing på turisme. Dette gjelder et område i Fjell (T1) og et område på Soløst (T2). I disse områdene skal hensynet turistvirksomhet tillegges vekt i kommunens saksbehandling. Turistvirksomheten skal harmoniseres med hensynet til landbruk, biologisk mangfold og kulturlandskap. Biologisk mangfold og kulturlandskapet i område T1 er av spesiell verdi, og eventuelle utbygginger i området, må skje på en slik måte at disse verdiene ikke forringes. Innenfor området er det en positiv holdning til etablering av camping og utleiehytter knyttet til landbruksvirksomheten. Dersom en slik etablering skal skje må dette gjennomføres en reguleringsplanprosess som viser hvordan områdets kvaliteter i sin helhet er ivaretatt. Utforming av bebyggelsen/fellesanlegg og plassering i terrenget vil være særdeles viktige momenter i så måte.

I LNF-områder der det ikke er fremhevet spesielle interesser, skal de hensynene som LNF-kategorien skal ivareta, allikevel stå sentralt. Det er viktig å sikre landbruksarealene mot nedbygging og legge til rette for et rasjonelt landbruk. En del av områdene som ligger i denne kategorien har stedvis stort innslag av eksisterende bebyggelse. I slike områder kan bosettingshensynet vektlegges i dispensasjonsvurderingen. I disse tilfellene vil vilkårene under pkt 5.3 være retningsgivende. For øvrig skal LNF-restriksjonen håndheves strengt.

5.2 Mindre byggetiltak i alle LNF-soner (PBL § 20-4, annet ledd, bokstav c)

Til eksisterende boligbebyggelse, ervervsbebyggelse og fritidsbebyggelse tillates mindre byggearbeider, innenfor de begrensninger som gjelder for meldingsaker (jf. PBL § 86a), og tiltak som verken krever søknad eller melding. Dette gjelder såfremt tiltaket ikke strider mot plan- og bygningsloven med forskrifter og planer gitt i medhold av loven.

Bestemmelsen gjelder ikke tiltak som ligger innenfor 100 metersgrensen til innsjø og 50 metersgrensen til øvrige vassdrag.

5.3 LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt. (PBL § 20-4, annet ledd, bokstav c), og kfr. Jordlovens §§ 9 og 12)

I kommuneplanens arealdel er det avmerket S-soner hvor ny spredt boligbebyggelse er tillatt. Bruksendring fra fritidsbolig til enebolig er også tillatt. Nyoppføring og bruksendring kan skje med følgende begrensninger:

Område	Områdenavn	Ny boliger/bruksendringer
S1	Kuggerud	5
S2	Austvatn – Sannerudsgrenda	6
S3	Trøbråtengrenda	5
S4	Bekkegrenda – Damgrenda	6
S5	Dambakken	6
S6	Granholdt - Ringkilen	6
S7	Bergsætergrenda	6
S8	Prærien	7
S9	Borge – Holtet	4
S10	Holtgård – Skyrud	4
S11	Tonerroa	5
S12	Bunes	5
S13	Greien	3
S14	Ekornhol	7
S15	Linderud	4
S16	Steinerud	6
S17	Sandbekken – Galterud	4
S18	Verkensgrenda	5
S19	Li	5
S20	Rovelstadgrenda	4
S21	Trautskogvegen	4
S22	Skyrudsmoen	4

Følgende vilkår må oppfylles før byggetiltak kan godkjennes:

- Boligen må være åpen småhusbebyggelse: enebolig, tomannsbolig eller generasjonsbolig
- Boligen må ikke ha større avstand enn 250 meter fra annen bolig.
- Det kan stilles krav til bebyggelsesplan jf. PBL § 28-2 dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å sikre en kontrollert utbygging.
- Ingen del av bebyggelsen må ligge nærmere automatisk fredete kulturminner enn 50 meter.
- Bygging på dyrket eller dyrkbar mark er ikke tillatt. Unntak er der det gis tillatelse etter jordlovens §§ 9 og 12. (Søknad innenfor området som innebærer omdisponering av dyrket og dyrkbar mark eller deling av landbrukseiendom må behandles etter jordlovens §§ 9 og 12)
- Bebyggelsen må ha tilfredstillende vann- og avløpssystem, jf. gjeldende regler og retningslinjer på søknadstidspunktet.

- Før tillatelse gis skal forhold knyttet til det samlede trafikkbildet i området vurderes. Avkjøringer fra riks- og fylkesveger skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Det skal vurderes om skolevegen er trygg og sikker, samt foreta en helhetlig vurdering av trafiksikkerheten knyttet til etableringen. Adkomst over eksisterende tun er ikke tillatt.
- Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende kulturlandskap, eksisterende bebyggelse og tomtas naturgitte forhold.
- Bebyggelsen skal lokaliseres slik at det tas hensyn til turveier, eventuelle vilttrekk-viltlokaliteter, leke- og fritidsområder, landbruksdrift mv.
- Ved etablering av nye tomter skal det søkes å få klare naturlige eiendomsgrenser, god arrondering og tilstrekkelig med uteoppholdsarealer.

5.4 LNF-områder der spredt boligbebyggelse og spredt fritidsbebyggelse er tillatt. (PBL § 20-4, annet ledd, bokstav c), og kfr. Jordlovens §§ 9 og 12)

I kommuneplanens arealdel er det avmerket D-soner hvor ny spredt bolig- og fritidsbebyggelse er tillatt. Bruksendring mellom bolig og fritidsbebyggelse er også tillatt. Nyoppføring og bruksendring kan skje med følgende begrensninger:

Område	Områdenavn	Nyoppføring/Bruksendring
D1	Trautskogen/Sjøenden	7
D2	Millom	7

Følgende vilkår må oppfylles før byggetiltak kan godkjennes:

- Enebolig, tomannsbolig, generasjonsbolig eller fritidsbolig er tillatt.
- Bebyggelsen må ikke ha større avstand enn 250 meter fra annen bebyggelse.
- Det kan stilles krav til bebyggelsesplan jf. PBL § 28-2 dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å sikre en kontrollert utbygging.
- Ingen del av bebyggelsen må ligge nærmere automatisk fredete kulturminner enn 50 meter.
- Bebyggelsen skal ikke ligge nærmere enn 50 meter fra Trautåa
- Bebyggelse med innlagt vann må ha tilfredstillende vann- og avløpssystem, jf. gjeldende regler og retningslinjer på søknadstidspunktet.
- Før tillatelse gis skal forhold knyttet til det samlede trafikkbildet i området vurderes. Avkjøringer fra riks- og fylkesveger skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Det skal vurderes om skolevegen er trygg og sikker, samt foreta en helhetlig vurdering av trafiksikkerheten knyttet til etableringen. Adkomst over eksisterende tun er ikke tillatt.
- Bygging på dyrket eller dyrkbar mark er ikke tillatt. Unntak er der det gis tillatelse etter jordlovens §§ 9 og 12. (Søknad innenfor området som innebærer omdisponering av dyrket og dyrkbar mark eller deling av landbrukseiendom må behandles etter jordlovens §§ 9 og 12).
- Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende kulturlandskap, eksisterende bebyggelse og tomtas naturgitte forhold.
- Bebyggelsen skal lokaliseres slik at det tas hensyn til turveier, eventuelle vilttrekk-viltlokaliteter, leke- og fritidsområder, landbruksdrift mv.
- Ved etablering av nye tomter skal det søkes å få klare naturlige eiendomsgrenser, god arrondering og tilstrekkelig med uteoppholdsarealer.
- Ny fritids- eller boligbebyggelse skal ikke ligge nærmere enn 100 meter fra Trautskogen kapell.

5.5 LNF-områder der spredt fritidsbebyggelse er tillatt. (PBL § 20-4, annet ledd, bokstav c), og kfr. Jordlovens §§ 9 og 12)

I kommuneplanens arealdel er det avmerket en C-sone hvor ny spredt fritidsbebyggelse er tillatt. Bruksendring fra bolig til fritidsbebyggelse er også tillatt. Nyoppføring og bruksendring kan skje med følgende begrensninger:

C1	Tjernli	5
----	---------	---

Følgende vilkår må oppfylles før byggetiltak kan godkjennes:

- Det kan stilles krav til bebyggelsesplan jf. PBL § 28-2 dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å sikre en kontrollert utbygging.
- Ingen del av bebyggelsen må ligge nærmere automatisk fredete kulturminner enn 50 meter.
- Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende kulturlandskap, eksisterende bebyggelse og tomtas naturgitte forhold.
- Bebyggelsen skal lokaliseres slik at det tas hensyn til turveier, eventuelle vilttrekk-viltlokaliteter, leke- og fritidsområder, landbruksdrift mv.
- Ved etablering av nye tomter skal det søkes å få klare naturlige eiendomsgrenser, god arrondering og tilstrekkelig med uteoppholdsarealer.

5.6 Bebyggelse i LNF-områder som i seg selv, eller som en del av bygningsmiljø i det ytre, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi (pbl § 74-2)

For bestående bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, skal det tas hensyn til disse verdier ved endring eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter skal husets takform, fasade, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller om mulig tilbakeføres.

6.0 Båndlagte områder

6.1 Områder som er båndlagt (pbl § 20-4, første ledd, punkt 4)

1. Årkjølen naturreservat, fredet med hjemmel i naturvernloven
2. Prærien, randsone rundt massetak regulert til friluftsområde
3. Furuholen, randsone langs vassdrag regulert til friluftsområde
4. Austvatn, skogområde regulert til friluftsområde
5. Langstråmyra, skogområde regulert til friluftsområde/vintergolf

6.2 Områder som skal båndlegges (pbl § 20-4, første ledd, nr. 4)

1. Grøna/Hanor
2. Engene/Trautåa
3. Geita/Molensa

Båndleggingen medfører at det ikke kan tillates tiltak som er i strid med arealformålet eller som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av den. Rettsvirkningen av båndleggingen er begrenset til 4 år fra kommuneplanen er vedtatt- med tanke på videre regulering etter plan- og bygningsloven. Fylkesmannen kan beslutte å forlenge båndleggingsperioden med inntil 2 år- etter forutgående søknad om dette innen båndleggingsperiodens utløp.



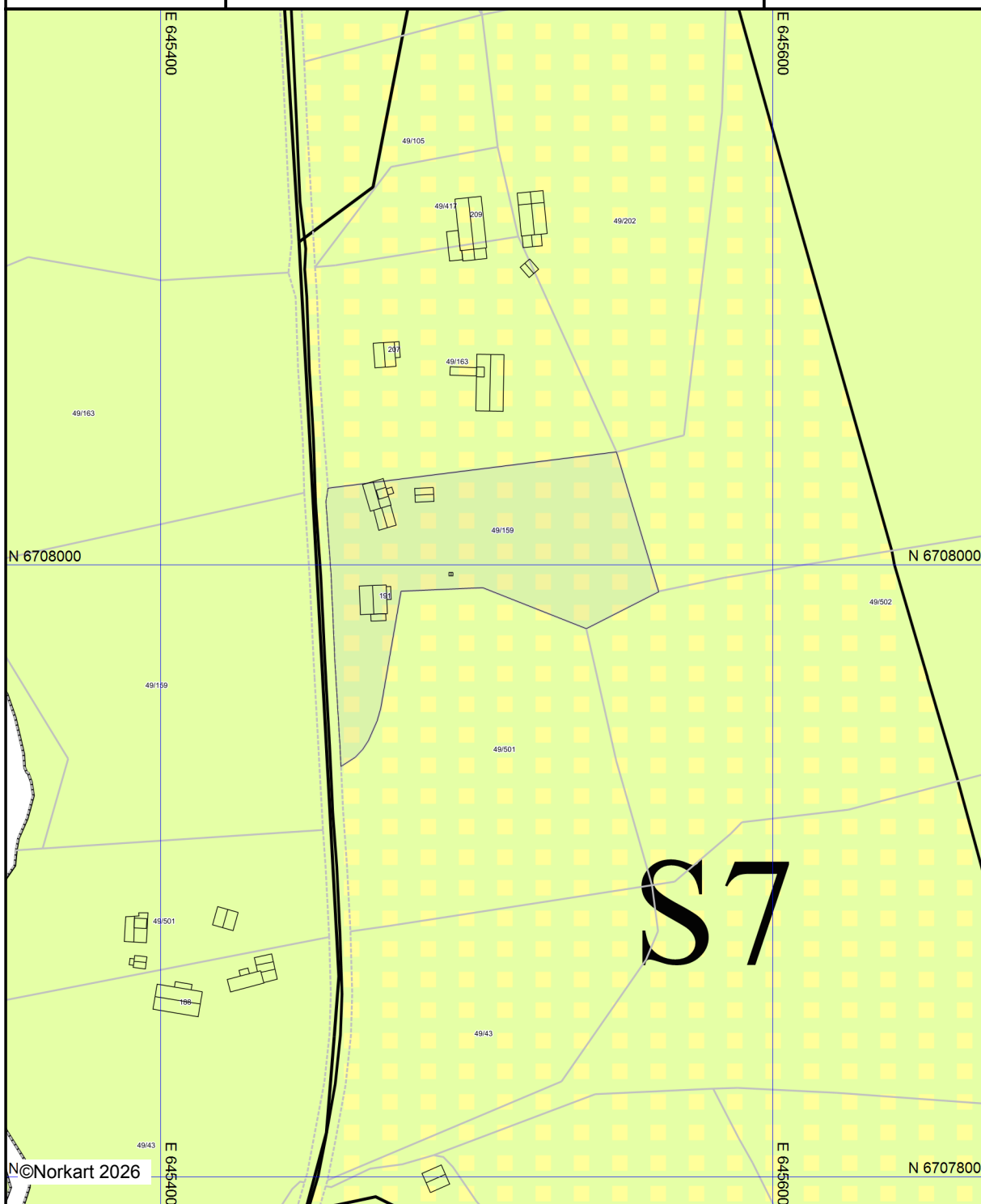
Nord-Odal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 49/159
Adresse: Bergsætervegen 191
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



N©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

-  LNF-område
-  LNF-område med spredt boligbebyggelse - fr.

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - eksisterende
-  Kommune(del)plan - påskrift



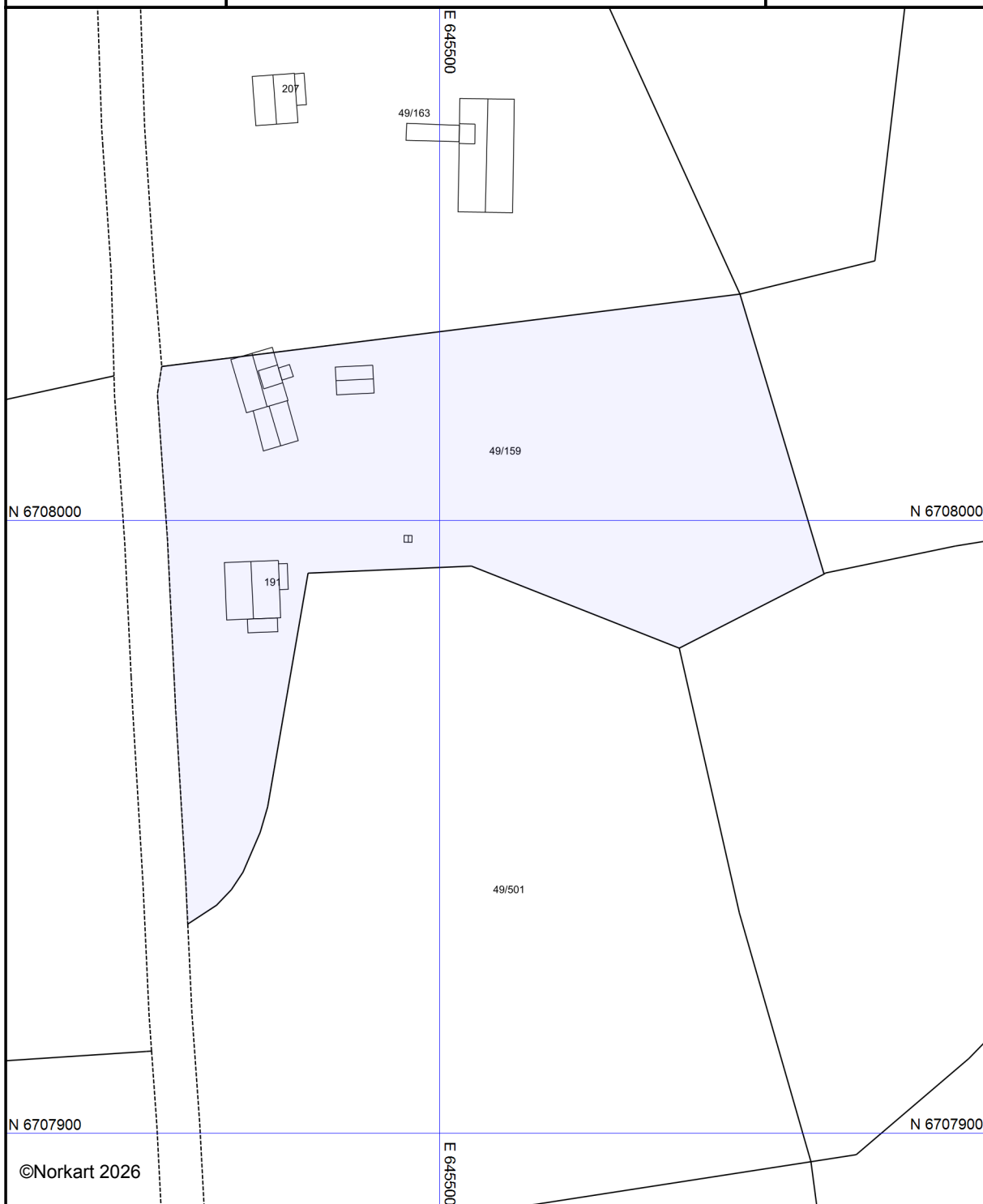
Nord-Odal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 49/159
Adresse: Bergsætervegen 191
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000



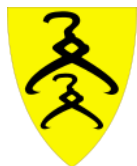
UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



Nord-Odal kommune

Adresse: Herredsvegen 2, 2120 SAGSTUA**Telefon:** 62978100

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Odal kommune

Kommunenr.	3414	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	159	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bergsætervegen 191, 2130 KNAPPER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20050000
Navn	Kommuneplanens arealdel 2006-2018
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.08.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3414/dokumenter/15/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20kommuneplanens%20arealdel.pdf
Delarealer	Delareal 9 798 m ² Arealbruk LNF-område,Nåværende
	Delareal 5 242 m ² Arealbruk LNF-område m/spredt boligbygging,Framtidig



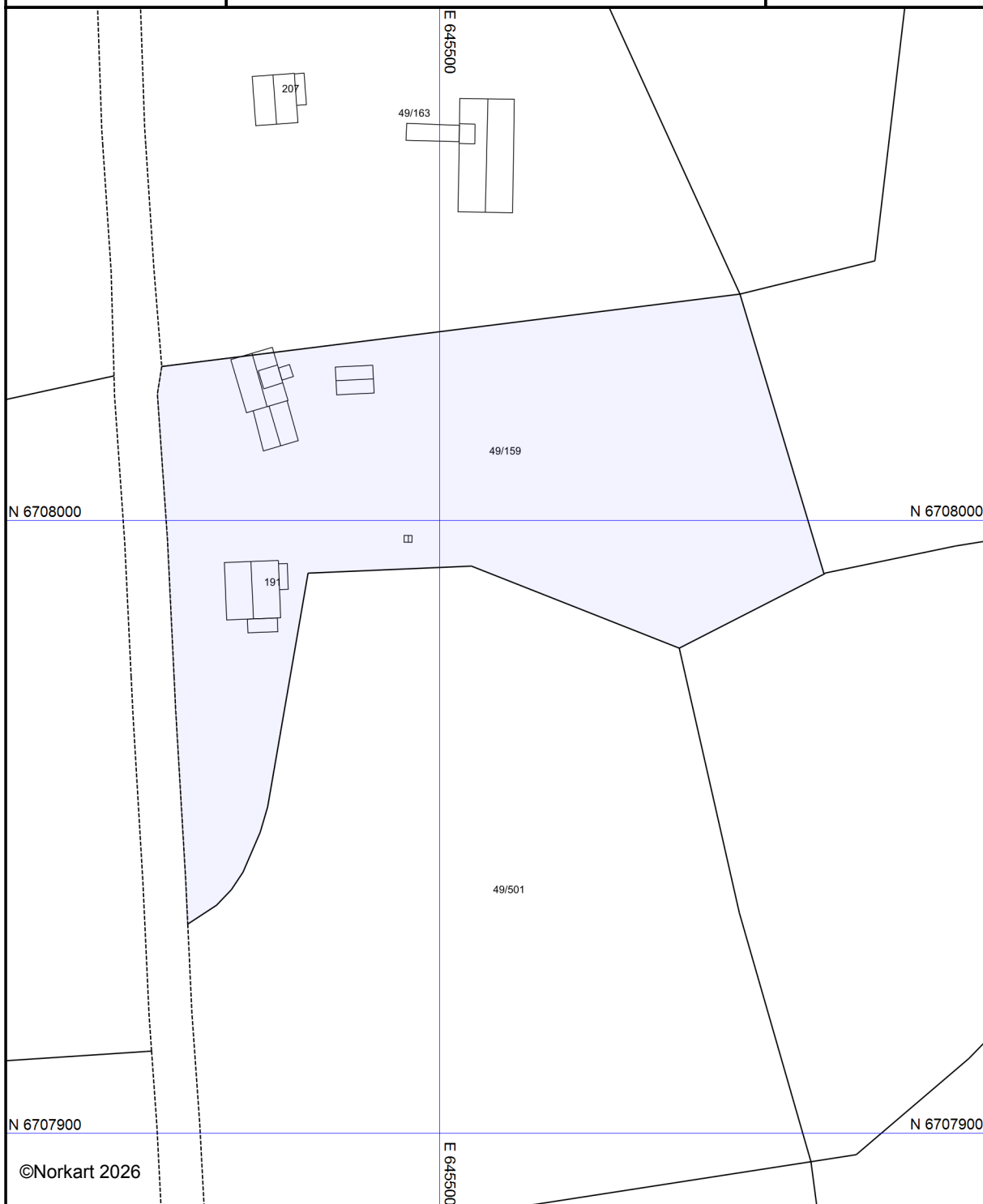
Nord-Odal kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 49/159
Adresse: Bergsætervegen 191
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



Nord-Odal kommune

Adresse: Herredsvegen 2, 2120 SAGSTUA

Telefon: 62 97 81 00

Epost: postmottak@nord-odal.kommune.no

Utskriftsdato:
03.08.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Odal kommune

Kommunenr.	3414	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	159	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bergsætervegen 191, 2130 KNAPPER								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



Informasjon om manglende ferdigattest:

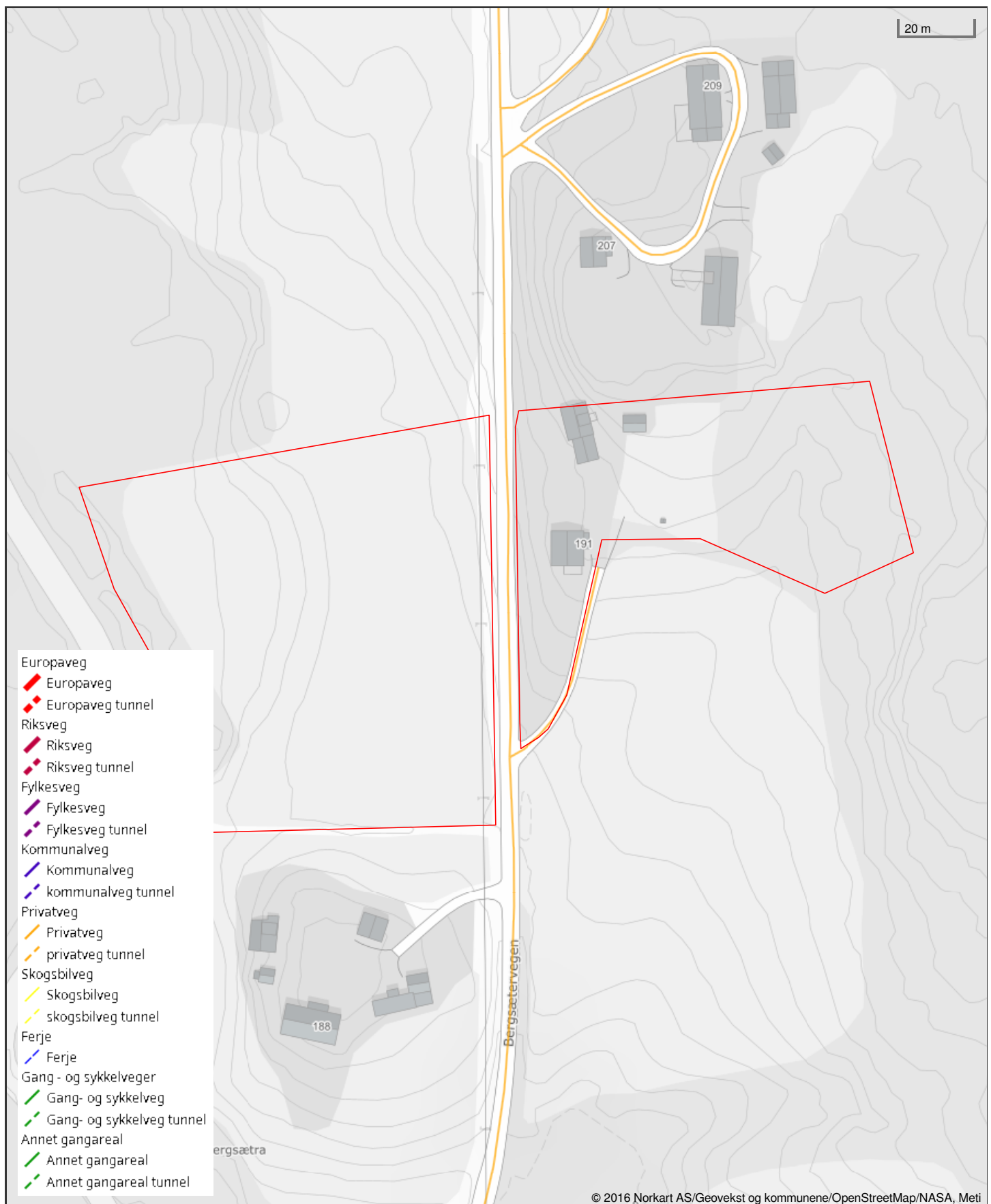
Eiendommens bygningsmasse mangler ferdigattest. Dette er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden. Manglende ferdigattest er vanlig for eldre tiltak og anses ikke som en mangel i seg selv.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Vegstatuskart for eiendom 3414 - 49/159//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Nord-Odal kommune

Adresse: Herredsvegen 2, 2120 SAGSTUA

Telefon: 62978100

Utskriftsdato: 03.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Odal kommune

Kommunenr.	3414	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	159	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bergsætervegen 191, 2130 KNAPPER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	4 361,00 kr
Feiing	585,00 kr
Renovasjon	3 332,52 kr
Sum	8 278,52 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiing/Tilsyn, boliger	0%	1 stk	585.00	1/1	0 %	585,00 kr	292,50 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	980000 promille	4.00	1/1	0 %	3 920,00 kr	1 960,00 kr
Hytterrenovasjon	25%	1 pr.stk	3485.00	1/1	0 %	3 485,00 kr	1 742,50 kr
					Sum	7 990,00 kr	3 995,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Nord-Odal kommune

Utskriftsdato: 03.05.2021

Adresse: Herredsvegen 2, 2120 SAGSTUA

Telefon: 62 97 81 00

E-post: postmottak@nord-odal.kommune.no

Tilleggsopplysninger kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Odal kommune

Oppgitte tall tar ikke hensyn til korrekt prognose på renovasjonsgebyr.

Prognosetallene viser korrekt årsbeløp i kolonnen Enhetspris, men i kolonnen Årsprognose vises kun summen av det som er fakturert hittil i år.

For renovasjon oppgir korrekte tall direkte fra GIR IKS.

FORBEHOLD VED UTOFFER AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Nord-Odal kommune

Adresse: Herredsvegen 2, 2120 SAGSTUA

Telefon: 62 97 81 00

Epost: postmottak@nord-odal.kommune.no

Utskriftsdato:
03.08.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nord-Odal kommune

Kommunale pålegg

Kommunenr.	3414	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	159	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bergsætervegen 191, 2130 KNAPPER								

Informasjon om kommunale pålegg

Det foreligger ingen informasjon om kommunale pålegg på denne eiendommen i våre arkiver.	☒
Kommentar:	

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Adresse: Hærnesvegen 299, 2116 Sander

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Kommunenr.	3414	Gårdsnr.	49	Bruksnr.	159	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bergsætervegen 191, 2130 KNAPPER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	3 332,52 kr
Sum	3 332,52 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterenovasjon	25%	1 pr.stk	3485.00	1/1	0 %	3 485,00 kr	1 742,50 kr
					Sum	3 485,00 kr	1 742,50 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Adresse

Bergsætervegen 191, 2130 KNAPPER

Dato for energimerking

02.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-319274

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

153220085

Gårdsnummer

49

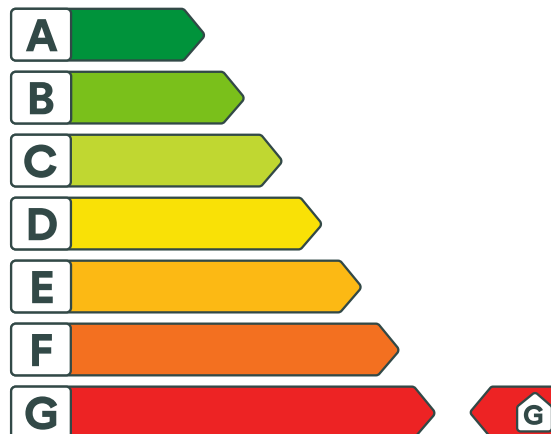
Bruksnummer

159

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1925

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

452,76 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

551,08 kWh/m²

Totalt levert pr. år

66 130 kWh



Bergsætervegen 191, 2130 KNAPPER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bergsætervegen 191, 2130 KNAPPER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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. Kjøøl - 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 på varmeanlegg

Tiltak 25: 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>