

Egenerklæring

Bråtåhøgda 43, 2123 BRUVOLL

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bråtåhøgda 43

Postadresse

Bråtåhøgda 43

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. 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?**

Ikke relevant for denne boligen.

Har eieren selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Kun bodd i boligen i korte perioder, benyttet fritidsbolig som ferie hus

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Jacobsen, Tom

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Fritidsboligen er selvbygget av min far, dette er 3. hytte han selv har bygget. Min far er dessverre blitt dement, derfor vanskelig å få bekreftet evt. spørsmål. Da han bygde hytta var han strukturert, noe som bygge mappen kan bekrefte hvor de er notert hvert steg i byggebeskrivelsen med dato markering, Mappen med bygg tegninger følger hytta.

Vet ikke om mangler på boligen, under ut-rydding må det nevnes at det var funn av muselort på overskapet over komfyren, ellers ikke funn av muselort eller muse skader funnet under rengjøring/utrydding. Vet ikke om muse lorten var gammel eller av nyere dato. Hytte har ikke vært i bruk etter november 2024. Vann/avløp/varme fungerte under utrydding, hytta har vært oppvarmet av varmepumpe som har vært innstilt på +15gr.C.

Min far har tidligere fortalt at hytta har vann fra egen brønn, avløp for gråvann går i kum/renseanlegg. Avløps anlegget inspiseres årlig av Odin Miljø AS. Toalettet er et kompostanlegg med 2-kamre og med utlufting over tak og med elektrisk vifte.

Et dusj kabinett er installert i et mindre rom, merk at overgang vannrør til kabinett er slanger som nå er plugget (anlegget er trykksatt når man åpner stoppekranen for vann i boden). Vet at dusjkabinettet har vært i bruk, vet ikke hvorfor vanntilførsel er plugget.

Terrassen har minst 1 bord som har synlig råte, ser ellers hel ut.

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 73320243

Egenerklæringsskjema

Name

Tom Jacobsen

Date

2026-08-17

Identification



Tom Jacobsen



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

Bråtåhøgda 43

2123 BRUVOLL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:	Fritidsbolig
Byggeår:	2005
Fritidsbolig BRA:	65 m ²
Fritidsbolig BRA-i:	57 m ²
Sum alle bygg BRA:	97 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	57 m ²
Rapportdato:	26.8.2026 (Gyldig til 26.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

17

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggssopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- flatt terreng eller fall inn mot boligen

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling - målt kritisk fukt i overflater
Grunnmur og fundament	- omfattende riss og markerte sprekkdannelser - symptom på setninger (skråriss mm) - symptom på jordtrykk (Horisontale riss/sprekker) - skade på overflate
Krypkjeller	- det er registrert fuktig grunn i krypkjelleren - det er registrert grønlig vekst/misfarging på fundamenter
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen - salt/kalkutsalg på murflater - svertesopp/muggsopp
Balkong, terrasse, platting	- setninger i fundament - skjevhet i konstruksjonen - rekkverk og terrassebord har spredte råteskader.
Vinduer og dører	- værslitte karmen med behov for vedlikehold - avvik ved detaljer ved beslag/vannbord
Yttervegg og fasade	- manglende lufting bak kledningen - manglende musetetting i nedkant av kledningen
Renner og nedløp	- frost og isbelastning i renner / nedløp
Skorstein over tak	- det er registrert oppsprekking og glippe i fugemasse mellom pipebeslag og skorstein.
Takkonstruksjon og loft	- loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon
Taktekking	- aldri slitt - sprø papp - mosegrodd - Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Kjøkken - Avtrekk	- ventilator har passert forventet levetid og vurderes å være i en alder hvor svikt kan oppstå

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	- kloakk ikke luftet over tak - avløpsrør er ikke isolert
Vannledninger	- det registreres slag i vannrør ved bruk av tappearmatur på kjøkkenet
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter - det er registrert spor etter gnagere
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret - bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- Manglende tilluft ved dører

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er etablert en bod med utvendig adkomst i kjeller/underetasje som ikke fremgår av fremlagte godkjente byggetegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på når boden er etablert eller om tiltaket er omsøkt/godkjent. Dagens utførelse avviker derfor fra fremlagte tegninger.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat eldre enn 10år.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

26.8.2026

Rapportdato

26.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: Anni Jacobsen

Navn: Roy Jacobsen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæringsskjemaet er utfylt av fullmaktshaver. Det opplyses at eier har begrenset mulighet til å besvare spørsmål om eiendommen, og at enkelte opplysninger derfor ikke har latt seg bekrefte.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud
Firma: Syversrud Takst AS
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: Fremtind

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no
Adresse: Skisporet 123, 2319 Hamar



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Tilleggsbygg som garasje, uthus og lignende er ikke tilstandsvurdert etter NS 3600. Byggene er kun enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling og registrering av bebyggelsen.

Besiktigelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater og er utført uten inngrep i konstruksjonene. Manglende eller begrenset adkomst til loft og kryperom, liten avstand mot terreng, terrassekonstruksjoner inntil bygningen, lagring, fast innredning og tildekkede overflater kan begrense eller hindre kontroll av enkelte bygningsdeler. Skjulte og utilgjengelige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Egenerklæringsskjemaet er utfylt av fullmaktshaver. Det opplyses at eier har begrenset mulighet til å besvare spørsmål om eiendommen, og at enkelte opplysninger derfor ikke har latt seg bekrefte.

Informasjon om boligen

Adresse: Bråtåhøgda 43, 2123 Bruvoll

Kommunenr: 3414

Gårdsnr: 25

Bruksnr: 2

Festenr: 25

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2005

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Hytta er fundamentert på støpte stripefundamenter med oppmuring av lettklinkerblokker. Etasjeskillet er utført som stubbloftskonstruksjon over krypkjeller. Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre og utvendig kledd med stående villmarkspanel. Takkonstruksjon som sperretak i tre med saltak teknet med pappshingel. Malte vindskier og isbord med metallbeslag. Skorstein er oppført som elementpipe med metallbeslag ved overgang mot taktekkingen. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Festet tomt opparbeidet som naturtomt, delvis skrånende med flate partier. Det er synlig fjell i dagen. Gruset innkjøring og oppstillingsplass. Gode lys- og solforhold. Adkomst til eiendommen via privat bomveg.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Vedovn etablert i stue 1. etasje. Luft til luft varmepumpe med innedel montert i stue. Montert panelovner.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert. Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	65	57	8	0	44
Garasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	97	57	40	0	44

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	57	57 Gang, teknisk rom, kontor, soverom 1, soverom 2, dusjrom og kjøkken/stue.	0	0	44
Kjeller	8	0	8 Bod	0	0
Totalt m²	65	57	8	0	44

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32 Garasje	0	0
Totalt m²	32	0	32	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bra inneholder også arealer for innvendige vegger.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2



Konstruksjonsprinsipp

Bygning med vegger og rom under terreng

Deler av bygningen er oppført med grunnmur og rom under terreng. Øvrige deler er fundamentert på stripefundamenter med krypkjeller. Det er synlig grunnmursplast/knotteplast langs deler av fundamenteringen og grunnmuren. Utførelse og tilstand på drenering og fuktsikring under terreng er ikke kjent.

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?

Ja

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktnivå i overflater
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Målt kritisk fukt i overflater

Beskrivelse:

Det er registrert symptomer på fuktpåvirkning i form av saltutslag og fuktindikasjoner. Forholdet tilsier redusert funksjon ved fuktsikringen og/eller dreneringen.

Det er registrert riss og/eller sprekker i grunnmuren. Forholdet kan føre til at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen og øke risikoen for fuktskader.

Det er registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmålinger i overflater, noe som kan indikere redusert funksjon i drenering eller fuktsikring mot grunn.

Det mangler topplst/avslutningslist på synlig grunnmursplast/knotteplast. Manglende avslutning kan medføre at vann, jord og partikler kommer bak grunnmursplasten og reduserer fuktsikringens funksjon.

Oppsummering

TG-2

Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på fuktpåvirkning i form av saltutslag og fuktindikasjoner, samt forhøyede fuktverdier ved kontrollmålinger, noe som tilsier redusert funksjon i drenering og/eller fuktsikring.

Det er også registrert riss/sprekker i grunnmuren, og det mangler avslutningslist på synlig grunnmursplast. Samlet gir dette tilstandsgrad 2. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen og gir økte fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

Årsaken til fuktbelastningen bør undersøkes nærmere. Drenering og utvendig fuktsikring bør kontrolleres og nødvendige utbedringer utføres. Manglende avslutningslist på grunnmursplast bør monteres.



Type Fundament/grunnmur

Annet

Hytta er fundamentert på støpte stripefundamenter med oppmuring av lettklinkerblokker.

Type byggegrunn

Fjell

Grunnforholdene er ikke dokumentert. Det er registrert synlig fjell i dagen på eiendommen.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?

Ja

Observerte avvik:

- Omfattende riss og markerte sprekkdannelser
- Symptom på setninger (skråriss mm)
- Symptom på jordtrykk (Horisontale riss/sprekker)
- Skade på overflate

Oppsummering

TG-2

Fritidsboligen er fundamentert på støpte stripefundamenter med oppmuring av lettklinkerblokker på byggegrunn av fjell. Grunnforholdene er ikke dokumentert, men det er registrert synlig fjell i dagen på eiendommen.

Det er påvist sprekker, mindre utskylte masser, skader eller skjevheter i grunnmuren. Slike avvik kan indikere setninger eller bevegelser i konstruksjonen, og dersom de ikke følges opp, kan de utvikle seg videre og på sikt svekke fundamentets bæreevne samt medføre fuktinntrengning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å reparere/pusse sprekkenes og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utskylte masser ved fundament bør tilbakeføres/komprimeres, og området bør kontrolleres etter nedbør.



6.3 Krypkjeller

TG-2



Type krypkjeller

Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon

Fritidsboligen står på stripefundamenter og har en åpen krypkjeller. Krypkjeller har synlig fjell/steinmasser i grunnen. Etasjeskille av trebjelkelag, standard stubbloftskonstruksjon. Krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon og har behov for jevnlig ettersyn.

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Ja

Observerte avvik:

-

Beskrivelse:

Det er registrert fuktig grunn i krypkjelleren.

Det er registrert grønnlig vekst/misfarging på fundamenter, samt synlige tegn til fukt i krypkjelleren.

Er det synlig sopp/råteskader på overflater?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Oppsummering

TG-2

Fritidsboligen står på stripefundamenter og har en åpen krypkjeller med synlig fjell/steinmasser i grunnen og etasjeskille av trebjelkelag med standard stubbloftskonstruksjon.

Det er registrert fuktig grunn i krypkjelleren, samt grønnlig vekst/misfarging på fundamenter og synlige tegn til fukt. Det ble ikke observert sopp- eller råteskader, deformasjon i gulvkonstruksjonen eller symptomer på utilstrekkelig lufting.

Krypkjelleren betraktes som en risikokonstruksjon med behov for jevnlig ettersyn, og vedvarende fukt kan over tid gi risiko for fukt- og råteskader i trekonstruksjonen dersom forholdene ikke følges opp.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Det anbefales derfor jevnlig kontroll av krypkjelleren, særlig med tanke på fukt, lukt, sopp, råte og skadedyr, slik at eventuelle endringer eller skader oppdages på et tidlig tidspunkt.

Det anbefales terrengjusteringer for å bedre bortledning av overflatevann fra bygningen.



6.4 Terrengforhold

TG-3



Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?

Ja

Observerte avvik:

- Flatt terreng eller fall inn mot boligen

Beskrivelse:

Terrenget har stedvis fall inn mot bygningen. Det er registrert fuktig grunn og tegn til fuktbelastning i krypkjelleren, med stedvis grønnlig vekst/misfarging på fundamentene. Det er registrert utvasking av masser langs og under deler av fundamenteringen.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?

Nei

Oppsummering

TG-3

Terrenget har stedvis fall inn mot bygningen, noe som medfører tilsig av overflatevann mot konstruksjonen.

Det er registrert fuktig grunn og tegn til fuktbelastning i krypkjelleren, med stedvis grønnlig vekst/misfarging på fundamentene, samt utvasking av masser langs og under deler av fundamenteringen.

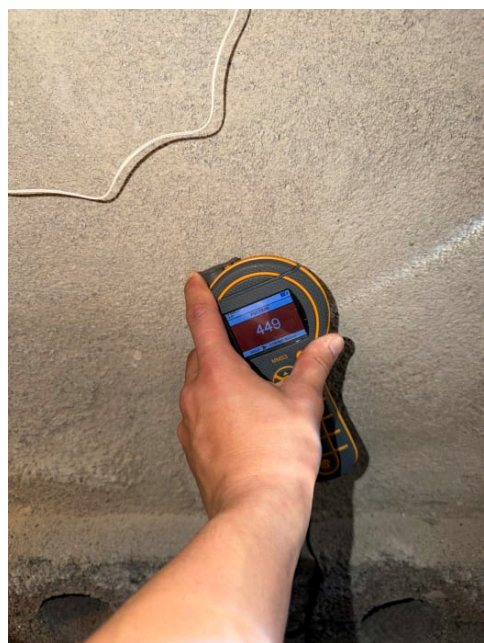
Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktbelastning, økt utvasking av masser og svekkelse av fundamenteringen over tid. Det anbefales terrengmessige tiltak for å sikre fall bort fra bygningen samt nærmere undersøkelse av grunn- og fundamentforholdene.

Kostnadsestimat

20 000 - 100 000

6.5 Rom under terreng

TG-2



Type rom under terreng

Grovkjeller

Rom i kjeller med utvendig adkomst. Gulv med terrassebord. Vegger av pussede lettklinkerblokker. Himling med synlig stubbloftskonstruksjon. Innlagt lys og strøm. Ventilasjon via veggventil.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?

Ja

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Salt/kalkutsalg på murflater
- Svertesopp/muggsopp

Beskrivelse:

Det er registrert fuktpåvirkning med soppvekst og råteskader i gulvkonstruksjonen. Det er målt forhøyede fuktverdier i trekonstruksjoner og mur.

Det er registrert sprekker i murpuss. Gulvkonstruksjonen mot grunnen fremstår ikke fuktsikret. Utvendig er det synlig grunnmursplast, men utførelse og tilstand på fuktsikringen under terreng er ikke kjent.



Oppsummering

TG-2

Rommet under terreng er en grovkjeller med utvendig adkomst, med gulv av terrassebord, vegger av pussede lettklinkerblokker og synlig stubbloftskonstruksjon i himling.

Det er registrert fuktpåvirkning med soppvekst og råteskader i gulvkonstruksjonen, og målt forhøyede fuktverdier i trekonstruksjoner og mur.

Gulvkonstruksjonen mot grunnen fremstår ikke fuktsikret, og det er registrert sprekker i murpussen.

Utvendig er det synlig grunnmursplast, men utførelse og tilstand på fuktsikringen under terreng er ikke kjent.

Dersom forholdene ikke utbedres, må det påregnes videre utvikling av råte- og soppskader samt fortsatt fuktbelastning på konstruksjonene. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke omfang og årsak, samt utbedrende tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjøres tiltak for å bedre de klimatiske forhold i kjelleren slik at fukttinnhold i treverk synker til godt under 20 vektprosent.

Årsaken til fukttilførselen må undersøkes nærmere. Skadde materialer må skiftes ut, og nødvendige tiltak for fuktsikring og bortledning av vann må utføres.

Ventileringen i rommet bør forbedres for å redusere fuktbelastningen.

Det anbefales nærmere kontroll av drenering, utvendig fuktsikring og gulvkonstruksjonen mot grunnen.



6.6 Balkong, terrasse, platting

TG-2



Type

Terrasse

Delvis overbygget terrasse med adkomst fra stue, inngangsparti og terreng. Delvis overbygget ved stue og inngangsparti. Fundamentert på støpte vanger og støpte søyler. Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?

Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Observerte avvik:

- Setninger i fundament
- Skjevhet i konstruksjonen

Beskrivelse:

Det er registrert oppsprukket og værslitt trevirke. Det er registrert skjevheter ved fundamenteringen og stedvise sprekker i støpte vanger.

Rekkverk og terrassebord har spredte råteskader. Det er registrert grønnlig belegg på terrassebord og bjelkelag.

Er balkong / terrassen teknet?

Ukjent

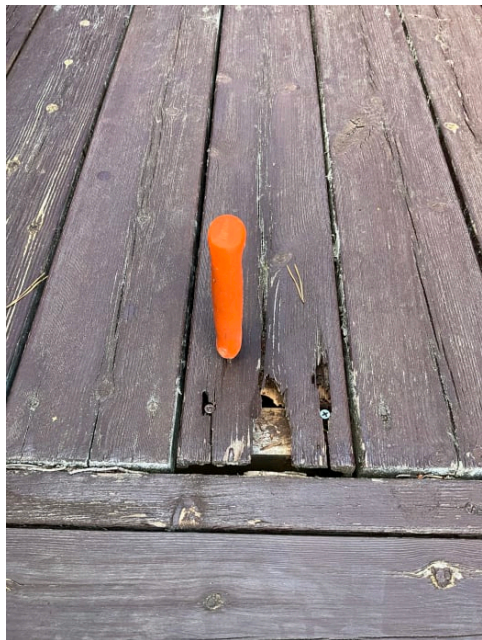
Oppsummering

TG-2

Ved befaringen ble det registrert oppsprukket og værslitt trevirke, skjevheter ved fundamenteringen og stedvise sprekker i de støpte vanger.

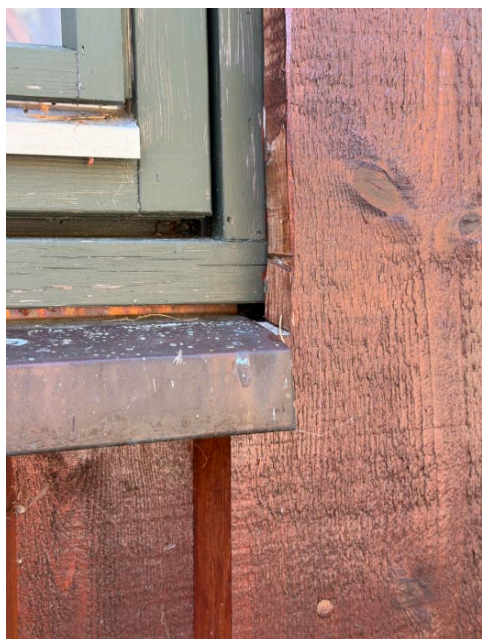
Videre er det registrert spredte råteskader i rekkverk og terrassebord samt grønnlig belegg på terrassebord og bjelkelag.

Konstruksjonen bærer preg av alder og manglende vedlikehold, og dersom forholdene ikke utbedres må det påregnes ytterligere nedbrytning av trevirke og redusert stabilitet. Tilstandsgrad settes til TG 2, og utbedring av råteskader samt vedlikehold av trevirke bør påregnes.



6.7 Vinduer og dører

TG-2



Beskrivelse	
Malt ytterdør i tre. Innerdører i tre.	
Vinduer i tre med 2-lags glass, produksjonsår 2003, 2005 og 2018.	
Terrassedør av tre med 2-lags glass, produksjonsår 2008.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedør og enkelte glass fremstår skiftet.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Observerte avvik: • Værslitte karmen med behov for vedlikehold Beskrivelse: Forholdet vurderes å skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold over tid, noe som har ført til slitasje og fuktpåvirkning i treverket.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Observerte avvik: • Avvik ved detaljer ved beslag/vannbord Beskrivelse: Det er registrert stedvis manglende/ufullstendig tetting ved sideavslutninger på vannbrett med metallbeslag. Utførelsen fremstår noe utsatt for fuktinntrengning og bør utbedres/holdes under oppsyn.	
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	
Det er registrert værslitte karmen med fukt- og slitasjepåvirkning i treverket som følge av værpåvirkning og manglende vedlikehold over tid. Videre er det stedvis registrert manglende eller ufullstendig tetting ved sideavslutninger på vannbrett med metallbeslag, noe som gjør utførelsen utsatt for fuktinntrengning. Dersom forholdene ikke utbedres, kan fuktpåvirkningen forsterke slitasjen og over tid gi videre skader i treverket. Utbedring og løpende vedlikehold anbefales.	

TG-2

6.8 Yttervegg og fasade

TG-2



Det er stedvis registrert kvaeutslag på trekledningen.



Type veggkonstruksjon:

Trekonstruksjon

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon i tre.

Type fasade/kledning:

Stående kledning

Fasader er utvendig kledd med stående villmarkspanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Observerte avvik:

- Manglende lufting bak kledningen

Beskrivelse:

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Observerte avvik:

- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Beskrivelse:

Det er registrert lusinger/musebånd, men også åpninger som er store nok til at mus kan trenge inn.

Oppsummering

TG-2

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, noe som har medført stedvis redusert lufting av kledningen.

Videre er det registrert luftinger/musebånd i nedkant, men også åpninger som er store nok til at mus kan trenge inn.

Redusert lufting bak kledning kan over tid gi økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen, mens manglende musetetting gir risiko for at skadedyr trenger inn i konstruksjonen. Utbedring av musetetting og tiltak for å bedre luftingen bør påregnes.



Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?

Ja

Observerte avvik:

- Frost og isbelastning i renner / nedløp

Beskrivelse:

Takrenner og nedløp av metall. Drensrør montert på nedløp. Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Oppsummering

TG-2

Takrenner og nedløp er utført i metall, og drensrør er montert på nedløp. Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør, noe som er et symptom på frostspreng. Dersom avviket ikke utbedres, kan skadet nedløp gi redusert bortledning av vann og risiko for videre skade på rør og fasade. Drensrør under terreng anbefales kontrollert.

6.10 Skorstein over tak

TG-2



Inspisert fra:

På tak

Pusset pipe over tak med regnskjerm. Pipe over tak er utført med metallbeslag rundt pipen ved overgang mot taktekkingen.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?

Ja

Observerte avvik:

- Det er registrert oppsprekking og glippe i fugemasse mellom pipebeslag og skorstein.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?

Nei

Oppsummering

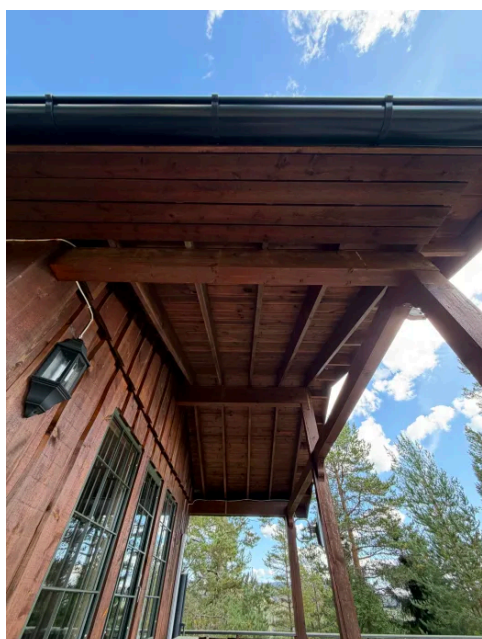
TG-2

Utettheter i overgangen kan medføre vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Fugen bør utbedres og overgangen mellom beslag og skorstein sikres mot vanninntrenging.



6.11 Takkonstruksjon og loft

TG-2



Type konstruksjon

Kaldt loft (uinnredet)

Sperretakkonstruksjon i tre. Deler av Takkonstruksjon er understøttet med tresøyler.

Det er etablert luftespalter ved raft. Enkelte luftespalter er sikret med netting, mens andre mangler netting.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Vurderingen bygger på visuell kontroll av tilgjengelige innvendige og utvendige flater. Oppbygging, isolasjon, dampsperre og skjulte deler av konstruksjonen har ikke kunnet kontrolleres.

Deler av takkonstruksjonen er lukket med flate himlinger og det er ikke etablert adkomst til loft/takkonstruksjonen. Konstruksjonen er derfor ikke kontrollert innvendig.

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Observerte avvik:

- Loft ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon

Utvendig inspeksjon

På tak

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Nei

Er ventilering/lufting av konstruksjonen tilstrekkelig eller usikker?

Nei

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?

Nei

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?

Nei

Oppsummering

TG-2

Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, ettersom deler av konstruksjonen er lukket med flate himlinger uten etablert adkomst, og konstruksjonens oppbygging, isolasjon, dampsperre og skjulte deler er derfor ikke kontrollert innvendig.

Enkelte luftespalter ved raft er sikret med netting, mens andre mangler netting. Da innvendige og skjulte deler av konstruksjonen ikke har kunnet vurderes, kan det foreligge skjulte forhold som ikke er avdekket, og eventuelle avvik vil først kunne påvises ved åpning av konstruksjonen.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Åpne luftespalter kan gi økt risiko for inntrenging av insekter og smådyr. Det anbefales å montere egnet netting uten å redusere nødvendig lufting.

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet for kontroll av takkonstruksjonen.

6.12 Takteking

TG-2



Takform Saltak

Type tekking Pappshingel

Saltak takkonstruksjon i tre teknet med pappshingel. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale? Nei

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen? Ja

Observerte avvik:

- Aldringslitt
- Sprø papp
- Mosegrodd

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

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert? Ja

Oppsummering

TG-2

Tekkingen er inspisert fra tak, og det er ikke registrert avvik på takvinkel eller på beslag/indekning rundt pipe og andre gjennomføringer.

Taktekingen har nådd en alder hvor forventet gjenværende funksjonstid er usikker, og det er registrert skader, deformasjoner eller begroing på tekkingen.

Slitasje og skader på pappshingel kan over tid medføre redusert tetthet og fare for lekkasjer.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokale utbedringer av tekkingen må påregnes. Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. På grunn av alder og slitasje må utskifting av tekkingen påregnes med tiden.



Type	Trebjelkelag
------	--------------

Etasjeskille er utført som stubbloftskonstruksjon over krypkjeller.

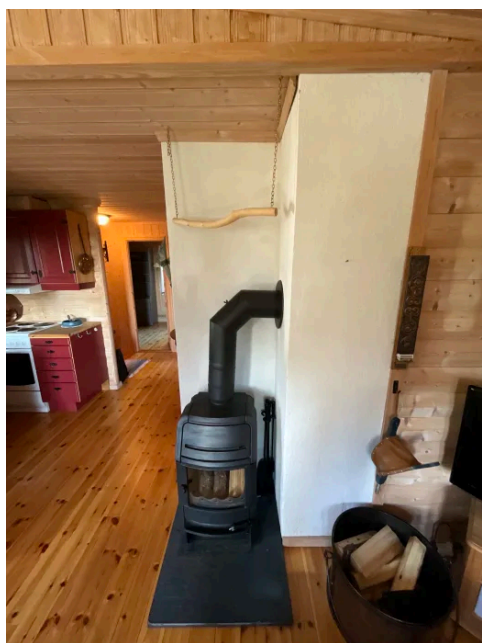
Resultat skjevhetmåling

Oppsummering

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.



Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
---	-----

Type pipe	Elementpipe
-----------	-------------

Pipe/skorstein er oppført som elementpipe. Vedovn montert i stue. Brannsikring mot gulv med steinplate. Sotluke plassert i dusjrom.

Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	Nei
---	-----

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
---	-----

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
---	-----

Oppsummering

TG-1

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.





Beskrivelse

Heltre kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate. Metall kum med avrenningsfelt, 1- greps blandebatteri. Over og underskap. Lys under overskap. Opplegg for komfyr og plass til lite kjøleskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereider/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?

Nei

Oppsummering overflater og innredning

TG-1

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk vifte med avtrekk ført over tak.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering avtrekk

TG-2

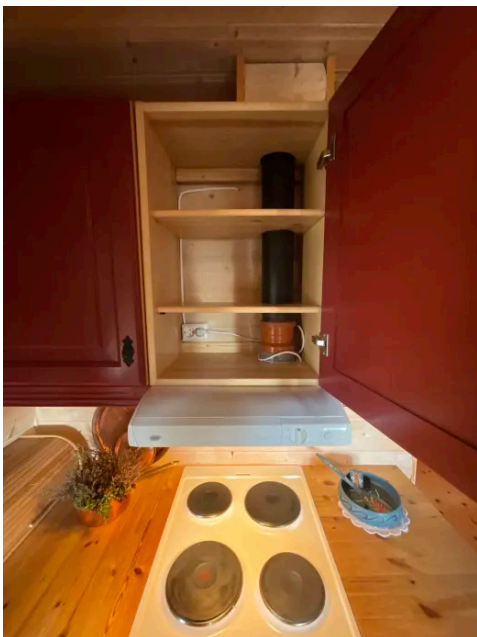
Ventilator har passert forventet levetid og vurderes å være i en alder hvor svikt kan oppstå. TG2 settes på grunn av alder.

Det er registrert noe ulyd fra kjøkkenventilatoren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting på grunn av alder og normal slitasje må forventes.

Ulyd kan indikere slitasje eller behov for vedlikehold av ventilatoren.





Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? **Ja**

Det er etablert en bod med utvendig adkomst i kjeller/underetasje som ikke fremgår av fremlagte godkjente byggetegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på når boden er etablert eller om tiltaket er omsøkt/godkjent. Dagens utførelse avviker derfor fra fremlagte tegninger.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? **Nei**

Det ble gitt byggetillatelse for frittliggende garasje i 2008. Nord-Odal kommune har i brev datert 07.09.2026 lagt til grunn at garasjen er ferdigstilt og tatt i bruk i samsvar med gitt tillatelse. Saken er avsluttet hos kommunen.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? **Nei**

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? **Ikke relevant/finnes ikke**

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? **Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? **Nei**

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? **Ja**

Brannslukningsapparat eldre enn 10år.

Er det krav til snøfanger? **Nei**

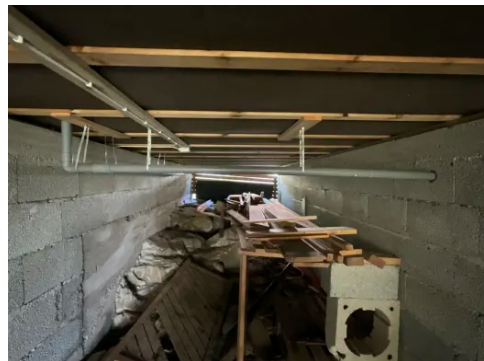
Er det krav til stige for adkomst feier? **Ja**

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? **Ja**

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

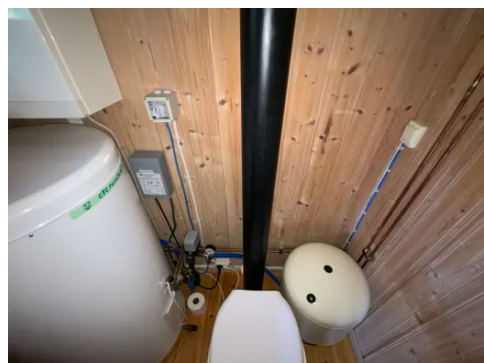
Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.



Type avløpsrør	Plast
Synlig avløpsrør av plast. Privat avløpsanlegg. Opplyst avløp ført til tett tank for tømning. Tank fremstår plassert på baksiden av hytta. Kommunen opplyser at det i 2007 ble gitt tillatelse til etablering av minirensanlegg for gråvann. Det foreligger ikke dokumentasjon i kommunens arkiv på at anlegget er ferdigstilt. Kommunen har fått opplyst fra leverandør at anlegget er tatt i bruk. Anlegget har ikke vært registrert i kommunen, men kommunen opplyser at det vil bli registrert og gebyrbelagt.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ja
Observerte avvik: Kloakk ikke luftet over tak Beskrivelse: Avløpsanlegget er ikke luftet over tak, og det er ikke registrert annen form for lufting.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ukjent
Oppsummering	TG-2
Boligen har synlige avløpsrør av plast tilknyttet privat avløpsanlegg, hvor avløpet er opplyst ført til tett tank for tømning. Det er registrert manglende isolering av avløpsrør i krypkjeller og rom under terreng, samt at avløpsanlegget ikke er luftet over tak eller på annen registrerbar måte. Manglende lufting kan medføre dårlig avrenning, lukt fra sluk og vannlåser samt støy i anlegget. Manglende isolering gir økt risiko for frost og kondens på rørene. Det anbefales at forholdene utbedres av fagperson.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avløpsanlegget bør kontrolleres av fagkyndig, og tilfredsstillende lufting etableres. Avløpsrør i kalde områder bør frostsikres/isoleres.	

6.18 Vannledninger

TG-2



Type vannledninger	Kobber, Plast (rør i rør)
Vanninntak og hovedstoppekran plassert på teknisk rom. Varmekabel etablert på vanninntak. Synlige vannrør av kobber og rør-i-rør-system. Opplyst privat vannforsyning fra egen brønn. Utvendig vannforsyningsanlegg er ikke kjent eller kontrollert. Det er fremlagt vannprøve fra 2007, men denne dokumenterer ikke dagens vannkvalitet. Ny vannprøve anbefales.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det montert fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei

ANALYSERESULTATER

Proveniens: 23.07.07 Analyseperiode: 23.07.07 - 27.07.07

Proveniens: Leversand

1: Drikkevann		Agntur Treningsgren		Mønst Tid: 23.07.2007	
Metode	Resultat	Metode	Resultat	Metode	Resultat
Temperatur, bakst., 22°C	880-4222	Metode	Resultat	Metode	Resultat
Kolliforme bakterier - Coliform	COLLIFORM	Metode	Resultat	Metode	Resultat
E. Coli - Coliform	COLLIFORM	Metode	Resultat	Metode	Resultat

> Inngitt: Stenevne

 Resultatene gjelder kun de undersøkte prøvingsobjekter. Rapporten skal ikke offentliggjøres uten en i sin helhet uten skriftlig tillatelse.
 Analysens sikkerhetsnivå er høy og kan variere med sammensetning av laboratoriet.

Med hilsen

 Lovise Bratberg Lindstad
 Laborantleder

 Lovise Bratberg Lindstad
 Ansvarlig mikrobiologi

Side 1 av 1

 Beskrivelse: LabNett AS
 Bakkeveien 2
 2315 Hamar
 TE: 40 00 70 01
 Faks: 42 52 02 94

 E-post: labnett@labnett.no
 Web: www.labnett.no
 Boks: 102, 202 Hamar
 Post: 202 00 00 00 00 00

 Kontaktperson:
 LabNett AS og Hamar
 LabNett AS og Hamar
 LabNett AS og Hamar

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?

Nei

Oppsummering

TG-2

Ved befaringen ble det ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen.

Utvendig vannforsyningsanlegg er ikke kjent eller kontrollert, og det foreligger ikke dokumentasjon på vannkvaliteten.

Det registreres irr på rør og koblinger under vask på kjøkkenet.

Det registreres slag i vannrør ved bruk av tappearmatur på kjøkkenet. Rørene fremstår ikke tilfredsstillende festet.

Ingen lekkasjer ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vannprøve samt generell kontroll av utvendig vannforsyningsanlegg.

Bevegelser og gjentatte slag kan over tid medføre økt belastning på rør og koblinger. Det anbefales å kontrollere og sikre tilfredsstillende innfesting av rørene.

6.19 Elektrisk



Beskrivelse

400 V elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert på teknisk rom og inneholder overbelastningsvern, jordfeilautomater og måler. Åpent elektrisk anlegg.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring fra 2005 på installasjon av hytte. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Overbelastningsvernner ikke skrevet inn på kursfortegnelse.

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering

TG-2

Det er registrert ekskrementer etter gnagere i kjøkkeninnredningen, men det ble ikke observert synlige skader etter gnagere.

Egenerklæringsskjema var ikke fremlagt før befaringen, og eiers eventuelle opplysninger om skadedyr er derfor ikke kontrollert.

Registrerte spor viser at det har vært aktivitet av gnagere. Omfang og eventuell pågående aktivitet er ikke kjent. Dersom forholdet ikke følges opp, kan det være risiko for videre aktivitet, skader og hygieniske ulemper. Det anbefales kontroll av mulige adkomstveier og nødvendige sikringstiltak.

6.21 Varmesentral: Varmepumpe

TG-1



Type anlegg

Varmepumpe

Luft-luft varmepumpe er montert med innedel i stue og utedel på yttervegg.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?

Ukjent

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?

Nei

Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?

Nei

Oppsummering

TG-1

Boligen har en luft-luft varmepumpe med innedel i stue og utedel montert på yttervegg.

Det er ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på anlegget, og varmepumpen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Det er ukjent om det er gjennomført service på anlegget.



6.22 Varmtvannsbereder

TG-2

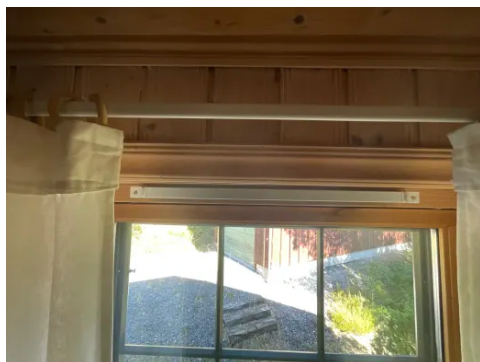


Plassering bereder	Teknisk rom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2006
Størrelse	194 L
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Ja
Observerte avvik: Bereder er ikke lekkasjesikret	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja
Bereder har oppnådd en alder som gir økt usikkerhet rundt gjenværende brukstid og fremtidig funksjon. Utskifting må påregnes på sikt.	

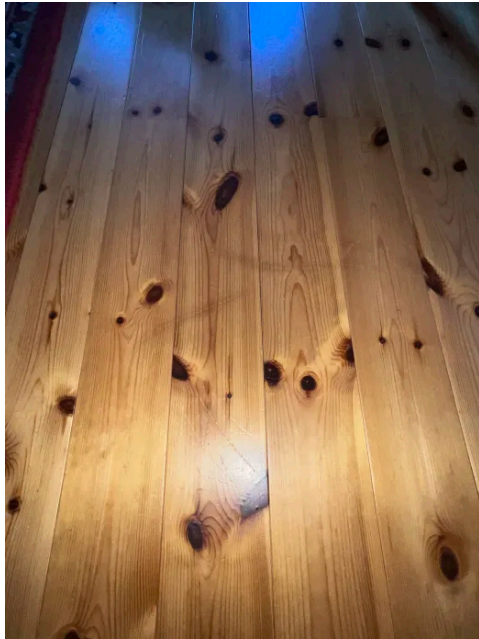
Oppsummering	TG-2
Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2006 er plassert på gulv i teknisk rom. Beredere er ikke montert med lekkasjesikring, og en eventuell lekkasje kan medføre vannskade på tilstøtende bygningsdeler. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringen. Berederen har nådd en alder som gir økt usikkerhet rundt gjenværende brukstid og fremtidig funksjon, og utskifting må påregnes på sikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.	

6.23 Ventilasjon

TG-2



Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Frisk tilluft blir tilført gjennom vindusventiler og veggventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Det er ikke etablert tilluft ved dører. Det anbefales å etablere veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.	
Oppsummering	TG-2
Manglende luftgjennomstrømning (dørspalte) kan redusere effekten av ventilasjonen i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilerings. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.	



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

Er det registrert avvik?

Nei

Oppsummering

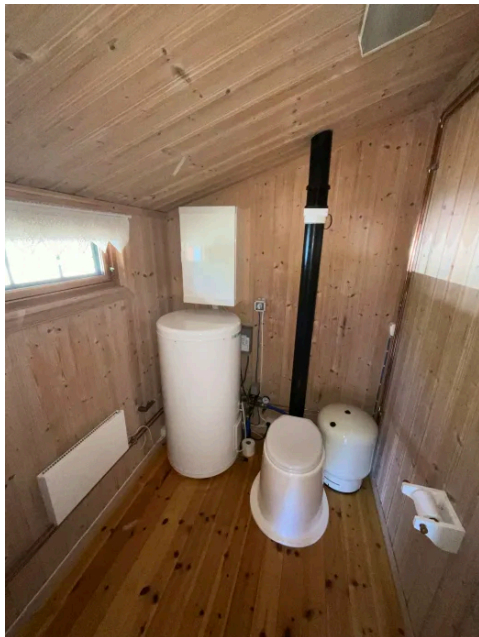
TG-1

Det registreres stedvis riper og synlig overflateslitasje i tregulvet.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.25 Andre rom

TG-1



Beskrivelse

Teknisk rom: Gulv med tregulv. Vegger og himling med trepanel. Vegghengt utslagsvask med 1-greps blandebatteri. Vanninntak med hovedstoppekran og trykktank. Styring for vannpumpe. Montert sikringskap. Toalett med tank under, utført som utedo-/opsamlingsløsning. Lufteør med mekanisk vifte.

Dusjrom: Tregulv, vegger og himling med trepanel. Det er etablert dusjkabinett i rommet. Det er ikke montert sluk i gulvet, og avløp fra dusjkabinettet er ført direkte gjennom gulvkonstruksjonen. Under befaringen var vannrørene plugget, og dusjkabinettet var ikke tilkoblet vann.

Er det registrert avvik?

Nei

Oppsummering

TG-1

Dusjrommet er ikke utført som et komplett våtrom og er derfor ikke vurdert som våtrom. Rommet har tregulv og trepanel og mangler sluk i gulvet. Dusjkabinettet var ikke tilkoblet vann under befaringen. Det ble ikke registrert synlige fukt- eller vannskader. Ved eventuell fremtidig bruk av dusjen vil lekkasje eller vannsøl kunne medføre fuktskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.



6.26 Garasje



Beskrivelse

Garasje med støpt plate på mark og ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående villmarkspanel. Leddport i tre med portåpner. Vinduer med 2-lags glass. Takkonstruksjon med takstoler/sperrer og bordet undertak. Saltak og pulttak tekket med pappshingel. Takrenner og nedløp av metall. Innlagt lys og strøm.

Det er registrert sprekker i ringmur, mangelfull understøttelse/masser under deler av fundamenteringen, lysåpning i overgangen mellom saltak og pulttak samt deler av elektrisk anlegg som fremstår ufagmessig utført. Det anbefales generelt vedlikehold og utbedring av registrerte forhold. Elektrisk anlegg anbefales kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

Enkel frittstående vedbod fundamentert på lettklinkerblokker. Gulv med terrassebord. Vegger med stående trebord. Enkel pulttakkonstruksjon i tre tekket med korrugerte plastplater. Plassbygget tredør.

Bygningene er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.



Festekontrakt

TINGLYST

20 DES. 2000

VINGER OG TIDL
SØRENDAL EMBETE

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0418	Nord-Odal	25	2	25	
Beskaffenhets					
☐ 1 Bebygd ¹⁾ ☒ 2 Ubebygd					
Hva skal grunnen brukes til?					
☒ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretn./kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet					

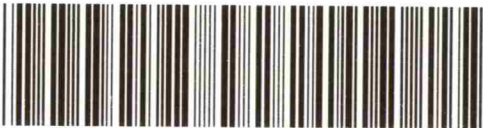
2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
964 950 768	Nord-Odal kommune	

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
0 2 1 2 5 1	Mellem Terje	

4. Festeavgift pr. år
Kr. 1.500,-

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra – dato
80	01.01.2000

6. Panterett for festeavgiften ³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	tre - 3	års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter		

7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 6534 Tinglyst: 20.12.2000 Emb. 013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- Noter:
- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
 - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
 - 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
 - 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	☒ Kartforretning/målebrev	Datert 28.11.00	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs- ningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på inn- løsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter be- stemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Over- dragelse og pant- settelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkost- ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff- messig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato Sagstua, 29.11.2000	
Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 	Egil Ringerike ordfører
Sted, dato KNAPPER 06.12.00	
Festeres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	TERJE MELLEM

TINGLYST

20. DES. 2000

VIN: ... DAL

SOLE ... EREMBETE

DAGBOKNR:



Adresse

Bråtåhøgda 43, 2123 BRUVOLL

Dato for energimerking

14.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-332828

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

22106368

Gårdsnummer

25

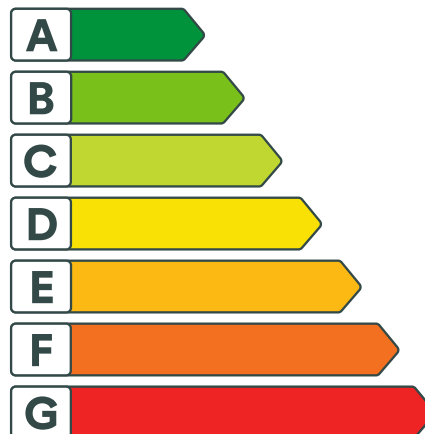
Bruksnummer

2

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

2005

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


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

164,61 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

189,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 966 kWh



Bråtåhøgda 43, 2123 BRUVOLL



Detaljering

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



Bråtåhøgda 43, 2123 BRUVOLL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 utskiftning 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



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>



Nord-Odal kommune

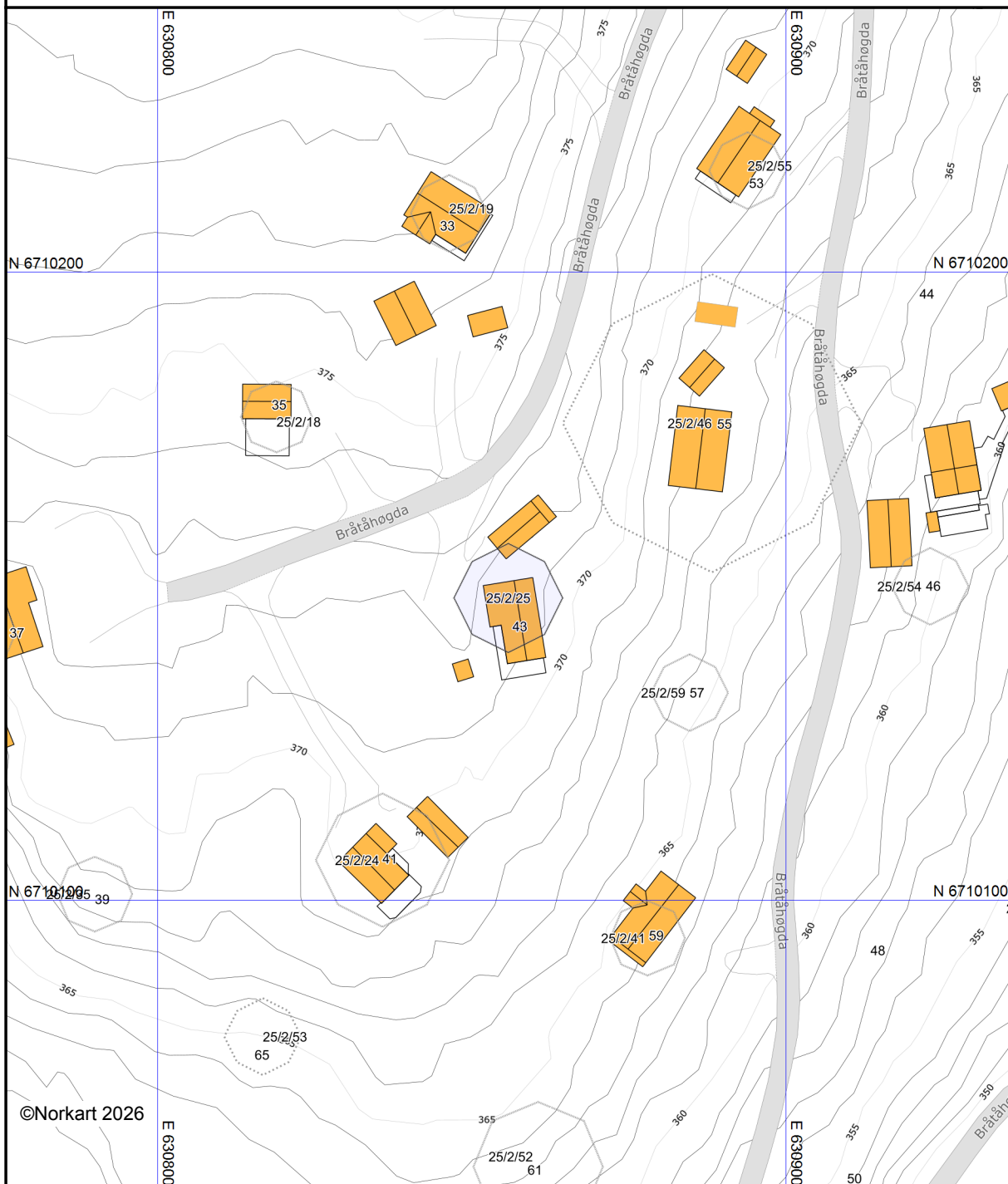
Grunnkart

Eiendom: 25/2/25
Adresse: Bråtåhøgda 43
Dato: 13.08.2026
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.

Bråtåhøgda 43

Høyde over havet

364 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	44 min 🚗
🚆 Tangen stasjon Linje RE10, RE11	25 min 🚗 25.2 km
🚆 Tjernlivegen Linje 707	5 min 🚗 2.3 km
🚆 Nylandvegen Linje 707	6 min 🚗 3.6 km

Avstand til byer

Hamar	41 min 🚗
Oslo	1 t 13 min 🚗

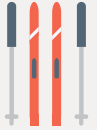
Ladepunkt for el-bil

🚗 Mjøsli Hytter og Naturpark	12 min 🚗
🚗 Recharge St1 Espa	16 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.7 km
- 49 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hurdal Skisenter
- Kjøretid: 39 min
- Skitrekke i anlegget: 4



Aktiviteter

Mjøsli Diskgolf	14 min 🚗
Tangen Dyrepark	23 min 🚗

Sport

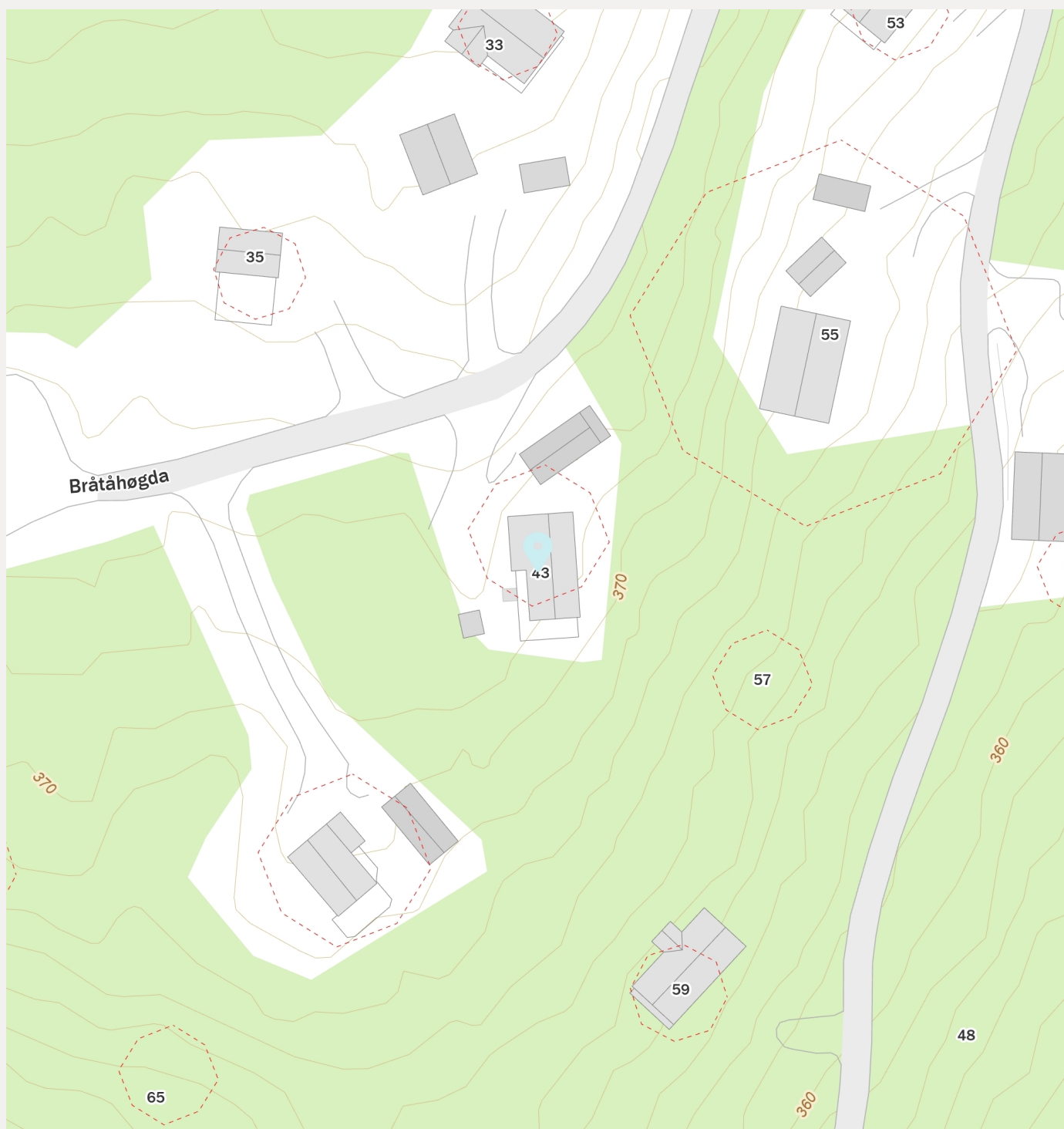
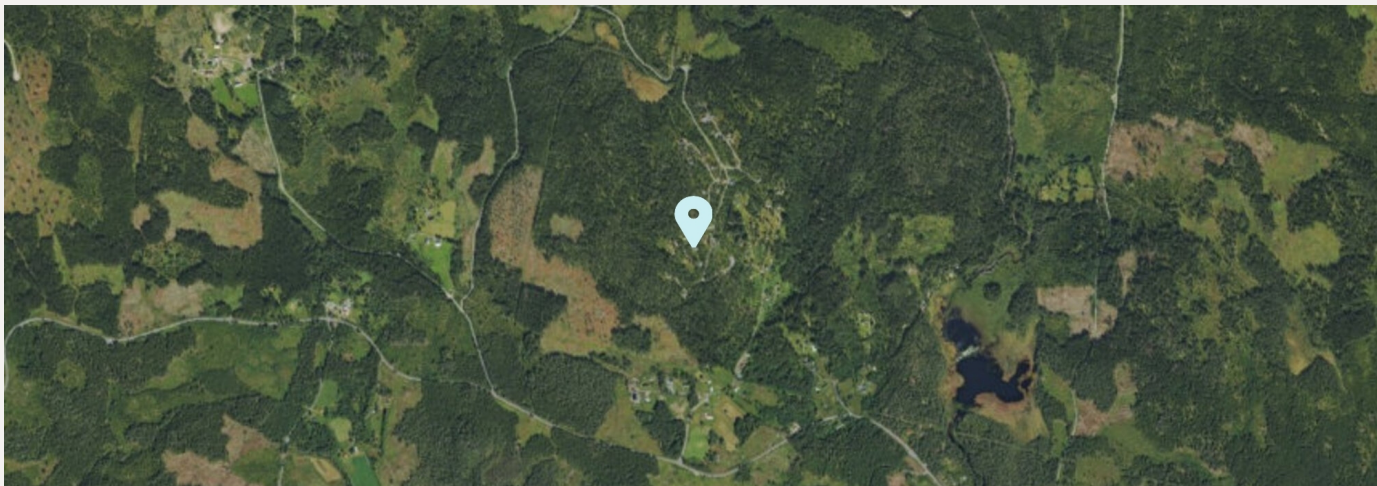
⚾ Kvernhusbråthen ball-løkke Ballspill	14 min 🚗 12.5 km
⚾ Korsholen nærmiljøanlegg kunst... Ballspill, fotball	14 min 🚗 13.8 km
🏊 NEXT Sand	22 min 🚗
🏊 FRES Fitness Tangen	25 min 🚗

Dagligvare

Kiwi Sand	20 min 🚗
Coop Extra Sand Post i butikk, PostNord	21 min 🚗 20.9 km

Varer/Tjenester

🏪 Apotek 1 Sagstua	22 min 🚗
--------------------	----------





Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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