

Vestrumsbygda 19A

SØNDRE LAND - ODNES

notar



Prisantydning Kr 2 950 000,- Boligtype Enebolig
BRA-i/BRA Total 101/180 kvm Megler Ole André H-Olsen Tlf 400 24 444

NOTAR.NO

notar



Vestrumsbygda 19A

Særegen enebolig med torvtak, solfangere, drivhus og utsikt mot Randsfjorden.

Adresse	Vestrumsbygda 19A 2879 ODNES
Prisantydning	Kr 2 950 000,-
Omkostninger	Kr 92 740,-
Totalpris	Kr 3 042 740,-
BRA-i/BRA Total	101/180 m ²
Eierform	Eiet
Tomt:	3 297 m ²
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2006
Soverom	2

Velkommen til Vestrumsbygda 19 A – en særegen og gjennomført eiendom med naturskjønn og solrik beliggenhet på Odnas. Her bor du i rolige omgivelser med flott utsikt mot kulturlandskapet og Randsfjorden, samtidig som du har umiddelbar nærhet til turstier, skiløyper og rike friluftsmuligheter.

Boligen fra 2005 er oppført med fokus på naturlige materialer og energieffektive løsninger, blant annet torvtak, malmfuru, saueullsisolasjon rundt vinduene, vannbåren varme, solfangere og vedfyring.

Eiendommen passer perfekt for deg som ønsker en grønnere livsstil. Her finner du etablerte kjøkkenhager, bærvekster, eget drivhus/garasjebygg fra 2021 og gode muligheter for dyrking og selvberging. Samlet er dette en eiendom som kombinerer komfort, bærekraft og nærhet til naturen på en helt unik måte.

Notar Innlandet - Heimdahl & Partnere

Øvre Torvgate 24 B
2815 GJØVIK



Ole André H-Olsen

Eiendomsmegler MNEF
400 24 444 / oa@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	23
Nøkkelinformasjon	25
Plantegning	35
Vedlegg	39
Budgivning	91

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Et særpreget hjem hvor arkitektur, natur og praktiske løsninger går hånd i hånd. Foto: Husfoto/TW



Moderne drivhus oppført i 2021 – perfekt for dyrking av grønnsaker, urter, blomster og egne små prosjekter. Foto: Husfoto/TW







Her bor du fredelig til med flotte solforhold og vakker utsikt året rundt. Foto: Husfoto/TW



Kjøkken med god arbeidsplass og utsyn mot den særpregede steinrøysa og fjorden. Foto: Husfoto/TW



I direkte tilknytning til kjøkkenet finner du et eget bakerom – et sjarmerende og praktisk rom som også fungerer utmerket som spiskammers. Foto: Husfoto/TW



Lys og trivelig stue med direkte tilgang til terrassen og de flotte uteområdene. Foto: Husfoto/TW



Lys og innbydende stue med store vindusflater og nærkontakt med naturen. Foto: Husfoto/TW



En romslig hall som gir boligen et godt førsteinntrykk og som samtidig kan benyttes til hjemmekontor, hobbyrom eller en hyggelig oppholdssone. Foto: Husfoto/TW



Boligen er utformet med smarte løsninger og flere skyvedører som gjør det enkelt å skape åpne eller mer private soner. Foto: Husfoto/TW



Hovedsoverom med eget bad og flere praktiske løsninger





Baderommet med hjørnekar og vegghengt dusj. Foto: Husfoto/TW



Bad med vannbåren gulvvarme og funksjonelle løsninger. Foto: Husfoto/TW



Praktisk vaskerom med adkomst innenfra og via egen dør ut. Foto: Husfoto/TW



Hjertet i boligen. Foto: Husfoto/TW



Den karakteristiske staldøren gir kjøkkenet ekstra sjarm og åpner opp mot en trivelig uteplass med vakker utsikt. Foto: Husfoto/TW





Med justerbare markiser kan du nyte utsikten samtidig som du skjermer for direkte sollys. Foto: Husfoto/TW







DYRKINGSGLEDE I NATURSKJØNNE OMGIVELSER

Eiendommen er tilrettelagt for deg som ønsker å dyrke egne råvarer og leve litt nærmere naturens rytme. Med etablerte kjøkkenhager, bærvekster, drivhus og gode dyrkingsarealer ligger forholdene godt til rette for både selvforsyning og hageglede.

Her kan du høste egne grønnsaker, urter og bær gjennom store deler av året, og nyte gleden av mat produsert på egen eiendom. Sammen med drivhusene og de gjennomtenkte løsningene for vanning skapes et inspirerende miljø for et naturbasert kosthold med kort vei fra jord til bord.

Dette er et sted hvor dyrking ikke bare er en hobby, men en naturlig del av livsstilen.





Drivhuset er utformet med tanke på fleksibilitet, og kan enkelt utvides dersom dyrkingsinteressen vokser.





Regnvann samles opp og kan benyttes til vanning i drivhus og kjøkkenhager – både praktisk og ressursbesparende.
Foto: Husfoto/TW



Ta en pause blant tomatplanter og blomster – drivhuset byr på en lun sitteplass med utsikt til egen avling. Foto: Husfoto/TW



Terrassen byr på gode solforhold og en fredelig utsikt som innbyr til ro og avslapning. Foto: Husfoto/TW



Områdefoto mot Nordenden av Randsfjorden. Foto: Husfoto/TW

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert, rolig og naturskjønt boligområde i Vestrumsbygda på Odnes i Søndre Land kommune. Omgivelsene preges av en kombinasjon av landbrukseieendommer, spredt skogsareal og frittliggende eneboliger.

Forretninger, dagligvarebutikker og øvrige service- og handelsfasiliteter finnes på Hov eller i Dokka sentrum, som begge ligger i enkel kjøreavstand fra eiendommen. Nærmeste dagligvare er Spar Dokka, 11 min unna, og Coop Extra Dokka, 11 min unna. Gjøvik sentrum med et større utvalg servicefunksjoner nås på underkant av 25 minutter med bil.

Nærområdet byr på rike rekreasjonsmuligheter året rundt, med umiddelbar nærhet til skogsområder for tur, jakt og fiske, samt kort vei til Randsfjorden med tilrettelagte fasiliteter for båtliv og bading. Av idretts- og aktivitetstilbud finnes blant annet Fluberg balløkke Ballspill, Odnes Skole ballspill, Søndre Land Buskytterklubb med 3D løype, Bergfoss Treningssenter Dokka og Trim-Mix Fitness.

Det er kort kjøreavstand til barnehage og skoler i kommunen, samt offentlig kommunikasjon. Nærmeste holdeplass er Østrønningen, 19 min unna / 1.8 km, med linje T10, 126, NW162, NW163 og 484. Oslo Gardermoen ligger 1 t 33 min unna.

For barnefamilier er det tilgang til flere barnehager og skoler i området. Svingen barnehage ligger ca 6 km, Land Montessoribarnehage 9.6 km, og Dokka barnehager Tonlia 11.6 km. Odnes skole (1-7 kl.) 6.1 km, Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.) 17.8 km, Gjøvik videregående skole 31.8 km, og Raufoss videregående skole 36.9 km.

ADKOMST

Privat adkomstvei fra offentlig veg.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



SELGERS EGNE OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Eiendommen ligger på ca. 400 moh. med flotte natur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

På tomten finnes blant annet tyttebær, blåbær, aronia, solbær og einer. I nærområdet er det gode muligheter for sanking av blåbær, tyttebær og multer.

Flere turstier finnes i umiddelbar nærhet, samt et større løypenett høyere opp i Vestrumsbygda. På toppen av Vestrumsbygda er det etablert skiløyper for vinteraktiviteter.

Fra boligen er det flott utsyn mot Randsfjorden. En særpreget steinrøys på eiendommen danner et vakkert naturlig blikkfang sett fra både stue og kjøkken, før blikket videre trekkes utover fjorden.

Selger opplyser at det er viktig å ikke gå på steinrøysa. Vegetasjonen som vokser her er sårbar og kan sammenlignes med koraller ved at den bruker svært lang tid på å etablere seg. Det anbefales å holde området rundt steinrøysa ryddet slik at trær og større vegetasjon ikke overtar området.

Boligen er utvendig kledd med malmfuru. Selger har jernvitriol tilgjengelig som kan benyttes dersom man ønsker å fremprovosere eller vedlikeholde den naturlige gråningsprosessen i treverket.

- Markise mot øst ble levert på spesialmål i juni 2016.

- Markise mot vest ble levert på spesialmål i mai 2019.

Adkomstveien opp til eiendommen er fylkesvei som brøytes og vedlikeholdes fortløpende. For den private stikkveien foreligger avtale om brøyting ved behov.

Boligen er oppført av Byggmester Ove Morten Stabekk. Rørleggerarbeidene er utført av Anton Høytomt. Begge kjenner boligen og de tekniske løsningene godt.

Etter mange gode år på eiendommen er tiden nå kommet for å overlate dette spesielle stedet til nye eiere.

Her har vi fått oppleve årstidene på nært hold, gleden ved å dyrke egen mat, stillheten i naturen og det gode fellesskapet som finnes i Vestrumsbygda.

Vi er takknemlige for alle minnene som er skapt her, og for det livet eiendommen og omgivelsene har gitt oss. Nå håper vi at nye eiere vil finne den samme gleden ved stedet, sette sitt eget preg på eiendommen og skape sin egen historie i disse vakre omgivelsene.

Velkommen til Vestrumsbygda – og velkommen hjem.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vestrumsbygda 19A, 2879 ODNES

OPPDRAGSNUMMER

24-0068/26

SELGER

Ole Henrik Hertel

MATRIKKE

Gårdsnummer 16, bruksnummer 24, , ideell andel 1/1.
i Søndre Land kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

C

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

TOMT

Eiet tomt på 3.297 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen har en eiet tomt på ca. 3 297 m² som ligger i lett skrånende og naturskjønne omgivelser i Vestrumsbygda. Tomten er pent opparbeidet med gressarealer, beplantning og gruset gårdsplass, og byr på en sjelden kombinasjon av naturtomt, utsikt og gode solforhold.

Her kan man høste fra egen tomt, med forekomst av blant annet tyttebær, blåbær, aronia, solbær og einer. I nærområdet finnes ytterligere muligheter for bærplukking, herunder blåbær, tyttebær og multer.

Et særpregget innslag på eiendommen er den naturlige steinrøysa som danner et flott blikkfang sett fra både stue og kjøkken. Sammen med den vide utsikten mot Randsfjorden bidrar dette til å skape en helt spesiell atmosfære på eiendommen. Selger opplyser at vegetasjonen på steinrøysa er sårbar og vokser svært langsomt, og anbefaler derfor at området behandles med varsomhet.

Tomten ligger ca. 400 meter over havet og gir en opplevelse av nærhet til naturen.

SOLFORHOLD

Meget gode solforhold

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.07.2026. utført av ABACUS
TAKST Ole Kristian Engeseth.

BYGGEÅR

2005

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 2005/2006 og er bygget i én etasje på støpt betongplate mot grunn.

Bygningen har trekonstruksjoner med yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående panel av malmfuru.

Eiendommen er oppført på byggegrunn av løsmasser, med betonggrunnmur og drenering fra byggeåret.

Taket har konstruksjon med W-takstoler i tre og er tekket med torv. Pipebeslag, takrenner, nedløp og øvrige beslag er utført i lakkert metall. Etasjeskilleren består av betongdekke.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedinngangsdør er isolert tredør, og terrassedører er utført i tre med isolerglass og samme uttrykk som vinduene.

Uteområdene består av terrasse, platting og utvendig trapp i trekonstruksjoner.

Bygningssakkyndiges oppsummering av avvik (TG2)
Følgende forhold er gitt tilstandsgrad 2 (TG2), som innebærer avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig:

Det er registrert liten eller manglende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Taknedløp har ikke tilfredsstillende bortledning av vann vekk fra grunnmuren.

Bad/teknisk rom:

Det er benyttet materialer som anses uegnede i våtsoner. Høydeforskjellen mellom sluk og dørterskel er mindre enn dagens anbefalte nivå.

Membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, og ventilasjonsløsningen vurderes som utilstrekkelig.

Bad ved hovedsoverom:

Det er vindu eller dør med materialer som ikke er tilstrekkelig fuktbestandige i våtsonen.

Høydeforskjellen mellom sluk og dørterskel er mindre enn dagens anbefalte nivå.

Membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, og ventilasjonsløsningen vurderes som utilstrekkelig.

Tekniske installasjoner:

Det er registrert mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen.

Kombinert varmtvannsbereder og varmeanlegg er over 20 år gammelt. Det fungerer på befaringsdagen, men alderen tilsier økt risiko for fremtidige feil og utskiftingsbehov.

For øvrig fremstår boligen som godt vedlikeholdt, og tilstandsrapporten opplyser at det ikke er registrert forhold med tilstandsgrad 3 (TG3).

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble oppført i 2005/2006.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Noen ganger mus på loftet. Fanget i feller.

Kommentar fra selger: Etter vi flyttet til Danmark i januar 2025 er boligen brukt som fritidsbolig. Samtidig er forsikringen hos Gjensidige endret til "Hytte+". Det er for en sikkerhets skyld lagt radonsperre under huset.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2014:

• Garasje/drivhus

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2014

REGULERINGS- OG AREALPLANER

LNFR område

OPPVARMING

Boligen har en energieffektiv oppvarmingsløsning med vannbåren varme kombinert med solfangere, vedfyring og elektrisitet. Vannbåren gulvvarme er etablert i begge badene, og flisgulvene oppvarmes via et anlegg som kan benytte både solenergi, ved og strøm.

Boligen har elementpipe med vedovn. Vedovnen er tilknyttet varmeanlegget og kan også benyttes til oppvarming av vann til det vannbårne systemet. Dette gir en fleksibel og energivennlig oppvarmingsløsning med mulighet for redusert strømforbruk.

INFO STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris. Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Fiber i luftspenn i til boligen, men selger har ikke et aktivt abonnement.

PARKERINGSFORHOLD

På eiendommen er det oppført en garasje i kombinasjon med drivhus.

Bygningen benyttes til oppstilling plass for bil og rom for oppbevaring.

Tomten har gruset gårdsplass.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Privat adkomstvei med tinglyst veirett fra offentlig veg.

Tilknytning vann: Eiendommen har vannforsyning fra privat grunnboret brønn. Sist godkjente vannprøve er fra 2021.

Tilknytning avløp: Eiendommen har privat avløpsløsning med septiktank i glassfiber fra 2005. Avløpet føres via pumpe til spredegrøft.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Svingen barnehage (1-5 år) - 5 min kjøring

Land Montessoribarnehage (0-5 år) - 8 min kjøring

Dokka barnehager Tonlia (1-5 år) - 11 min kjøring

Skoler

Odnes skole (1-7 kl.) - 7 min kjøring

Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.) - 20 min kjøring

Sport og trening

Fluberg balløkke - 5 min kjøring ca. 5.6 km

Odnes Skole - 6 min kjøring ca. 6 km

Bergfoss Treningssenter Dokka - 11 min kjøring

Trim-Mix Fitness - 11 min kjøring

Flere stier og skogsilveger i nærområde med tilknytning til både Landåsbygda og Bergegarda med fler.

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon eller kontakt megler som er lokalkjent i området.

ADGANG TIL UTLEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen og det private avløpsanlegget den 28.10.2006

Det ble gitt ferdigattest på uthus med drivhus den 04.02.2021.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

28.10.2006

RADONMÅLING

Boligen er oppført med støpt betongplate på grunn og radonduk er etablert i forbindelse med oppføringen.

INNHold

BRA-i 101 kvm:

Bad/teknisk rom, gang, bod, bad hovedsoverom, soverom, soverom/stue, kjøkken og 2 stuer

BRA-e 30 kvm: Utvendig bod

TBA 34 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje/drivhus:

BRA-e 34 kvm: Garasje og drivhus

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som induksjonstopp og stekeovn er integrert. Det er plass til kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/teknisk rom 1. etasje:

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Veggene har panel/tømmer og taket har panel. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Bad hovedsoverom 1. etasje:

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Veggene har fliser og panel/tømmer, og taket har panel. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar med dusjarmatur. Det er naturlig ventilering.

Innvendige overflater:

Gulv: Furu og fliser.

Vegger: Trepanel.

Himling: Trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Ventilator på kjøkken.
- Varmtvannstank: Det er kombinert varmtvannstank og gulvvarmeanlegg oppvarmet via solfangere, vedfyring eller strøm. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

- Vannbåren varme: Vannbåren varme i gulv med flis.

- Elektrisk anlegg: Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg fra 2005. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Alle hvitevarer følger med huset. Kjøleskap og stekeovn er av nyere dato.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Selger opplyser om at følgende ikke medfølger handelen selv om det er fastmontert:

- 3 gardinstenger av tre med veggbeslag, ringer og gardiner (stue).
- I nisje i stuen står det 4 høye bokreoler som ikke medfølger.
- Postkasse følger ikke med. Vi har den felles med nr. 16.

AREALER

BRA - i: 101 m²

BRA - e: 64 m²

BRA - b: 15 m²

BRA totalt: 180 m²

TBA: 34 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 m² Bad/teknisk rom, gang, bod, bad

hovedsoverom, soverom, soverom/stue, kjøkken og 2 stuer

BRA-e: 30 m² Utvendig bod

BRA-b: 15 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE/DRIVHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Garasje og drivhus

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Forskrift til avhendingslova. Det presiseres at arealer er oppmålt på befæringsdatoen, og at kompliserte bygningsformer, veggtykkelser, skråtak og mindre skjevheter kan medføre at arealer ikke alltid kan fastsettes helt nøyaktig.

Oppgitte arealer skal derfor betraktes som veiledende. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres utelukkende på en matematisk beregning av antall kvadratmeter.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk av boligen.

Arealfordelingen for boligen er oppgitt til:

BRA-i (internt bruksareal): 101 m²

BRA-e (eksternt bruksareal): 30 m²

BRA-b (innglasset balkong benyttes sin drivhus): 15 m²

Totalt BRA: 146 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 34 m²

Garasje/drivhus har et oppgitt bruksareal (BRA) på 34 m².

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 2 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 6 199,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Oppgitte gebyrer er faste årsgebyrer for de enkelte tjenestene. I tillegg kommer volumgebyrer på kr. 210,- pr. kbm for volum over 4 kbm eller tømning oftere enn hvert annet år. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

INFO EIENDOMSSKATT

Søndre Land kommune innfører eiendomsskatt fra og med 2027. Kommunestyret har i møte 16.02.2026 vedtatt å benytte Skatteetatens beregnede boligverdi som verdigrunnlag for boligeiendommer. Boligverdien er en beregnet markedsverdi basert på blant annet boligens størrelse, beliggenhet og omsetningsverdier i området. Eiendomsskatten fastsettes ved bruk av en vedtatt skattesats (promillesats) av boligverdien, etter eventuelle bunnfradrag eller reduksjoner. Skatten beregnes årlig og kan endres ved justeringer i boligverdi eller kommunens skattesats. Endelig skattesats, eventuelt bunnfradrag, lokale reduksjoner og valg av utskrivningsalternativ vedtas av kommunestyret i forbindelse med budsjettbehandlingen høst/vinter 2026.

ANDRE UTGIFTER

Det må påregnes kostnader for vedlikehold og brøyting av privat stikkveg.

VELFORENING/HUSEIERLAG

Frivillig medlemskap i det lokale vellet

FORMUESVERDI – PRIMÆR

Kr. 465 222,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI – SEKUNDÆR

Kr. 1 860 888,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 950 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 73 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 92 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 042 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3447/16/24:

23.05.2005 - Dokumentnr: 3282 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3447 Gnr:16 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1653836 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0536 Gnr:16 Bnr:24

29.08.2005 - Dokumentnr: 122210 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:16 Bnr:1

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

17.07.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Denne teksten er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret, av ansvarlig megler.

Foto/bilder:

Opphavsretten til bildematerialet tilhører fotografen.

Bildene leveres med reproduksjonsrett for fritt redaksjonelt bruk, men kan ikke videreselges eller lånes ut til tredjepart uten fotografens samtykke. Fotografens navn skal alltid krediteres ved bruk. Fotografen står fritt til å videreformidle bildene til andre redaksjoner. Bildene kan være retusjert, og fargegjengivelse kan avvike noe fra originalen. Priser følger fotografens til enhver tid gjeldende satser, eks. mva.

Plantegninger:

Vedlagte plantegning(er) er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse(r).

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

17.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Heimdahl & Partnere AS

Øvre Torvgate 24 B, 2815 GJØVIK. TLF. 61 17 17 18

MEGLER

Ole André H-Olsen, Eiendomsmegler MNEF

Epost: oa@notar.no

Mobil: 400 24 444

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.50% av kjøpesum (inkl. mva.).

Salgstilretteleggelse kr. 16 900,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 20 900,- (inkl. mva.)

Visningspakke (inkl. alle visninger private- og fellesvisninger)

kr. 5 000,- (inkl. mva.)

Gebyr for utsatt betaling kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 12 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned

- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri

Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Størrelser og dimensjoner er omtrentlige, faktiske kan variere.

Praktisk og gjennomtenkt planløsning med gode romløsninger og fleksible bruksområder. Husk også å utforske boligen nærmere gjennom vår , hvor du kan oppleve rommene og atmosfæren digitalt i ditt eget tempo.

NOTATER

[illegible]

[illegible]

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

VESTRUMSBYGDA 19A

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg.

- Tilstandsrapport_19276-2020_1.pdf
- Egenerklæring_Signed
- Energiattest-2026-320949.pdf
- Analyseresultat vannprøve
- Tegninger bolig 2005 gbnr 16_24
- Tegning uthus_drivhus 2014 gbnr 16_24
- Matrikkelkart- og rapport

Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vestrumsbygda 19 A, 2879 ODNES

 SØNDRE LAND kommune

 gnr. 16, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 07.07.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 19276-2020

Eiendomsverdi ref nr: KY4629

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Kristian Engeseth




ABACUS TAKST AS



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.

ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS er side 2008 sertifisert for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

Takstingeniør Trond Hagen har ca. 50 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Takstingeniør Ole Kristian Engeseth har over 20 års erfaring innen byggebransjen som utførende tømrer og som prosjektleder/fagskoleingeniør på større og mindre prosjekter innen rehabilitering, oppussing og tilbygg på eneboliger og næringslokaler.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Ole Kristian Engeseth

Uavhengig Takstingeniør

ole.kristian.engeseth@abacustakst.no

994 93 320

Medansvarlig

Trond Hagen

Uavhengig Takstingeniør

trond.hagen@abacustakst.no

415 08 373



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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



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 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

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert, rolig og naturskjønt boligområde i Vestrumsbygda på Odnnes i Søndre Land kommune. Omgivelsene preges av en kombinasjon av landbrukseiendommer, spredt skogsareal og frittliggende eneboliger. Tomten har en solrik plassering med godt utsyn over nærområdet og det omkringliggende kulturlandskapet nord for Randsfjorden. Det er kort kjøreavstand til barnehage og skoler i kommunen, samt offentlig kommunikasjon. Forretninger, dagligvarebutikker og øvrige service- og handelsfasiliteter finnes på Hov (kommunesenteret i Søndre Land) eller i Dokka sentrum (Nordre Land), som begge ligger i enkel kjøreavstand fra eiendommen. Nærområdet byr på rike rekreasjonsmuligheter året rundt, med umiddelbar nærhet til skogsområder for tur, jakt og fiske, samt kort vei til Randsfjorden med tilrettelagte fasiliteter for båtliv og bading.

BEBYGGELSE

Bygningen er oppført i en etasje i trekonstruksjoner på støpt plate i betong. Yttervegger over terreng er utvendig kledd med stående panel. Vinduer i tre med isolerglass, isolert inngangsdør i tre og dør til terrasse og balkong med isolerglass og samme utseende som vinduene. Mønet tak er tekket med torv. På eiendommen er det oppført en garasje/drivhus.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Boligen inneholder entre, bad/teknisk rom, bad, 2 soverom, bod, gang, kjøkken, spisestue og stue med adkomst til terrasse.

STANDARD

Boligen har en normal god standard og er godt vedlikeholdt. Innvendige overflater er tregulv og flis på gulv, ubehandlet panel på vegger og panel i himlinger. Bad til hovedsoverom med vannbåren gulvvarme og fliser på gulv og vegger er fra byggeår. Oppvarming med strøm, solfangere og vedfyring. Se boligens energiattest. Naturlig tiluft, men uten avtrekk. Hovedsakelig åpent elektrisk anlegg, og sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEN

Eiet tomt i svakt skrånende terreng som er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Det er gruset gårdsplass og adkomstveg.

SAMMENDRAG

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få ett komplett bilde av objektet.

Boligen er fra 2005 og fremstår som fra byggeår. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder, stikkprøver av bygning nevnt i rapporten og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Terrasse og platting i trekonstruksjoner. Utvendig trapp i trekonstruksjoner på inngang side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendig tak har trepanel.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. På denne bakgrunn gis overflater tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har elementpipe og vedovn. Vedovnen kan i tillegg brukes til å varme opp vann til varmeanlegget. Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Boligen oppvarmes med elektrisitet og vannbåren varme i flisgulv oppvarmet av en kombinasjon av solfangere, vedfyring og strøm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/teknisk rom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Det foreligger ferdigattest og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte

Beskrivelse av eiendommen

tillatelser og gjeldende forskrifter.

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett for å ivareta rommets tiltenkte funksjon. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 11mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 11mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak dusj fra gang.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Bad Hovedsoverom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Det foreligger ferdigattest og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar med dusjarmatur.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet er utført med målerverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn. Det er plass til kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er avløpsrør av plast.

Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

Ventilator på kjøkken.

Det er kombinert varmtvannstank og gulvvarmeanlegg oppvarmet via solfangere, vedfyring eller strøm. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vannbåren varme i gulv med flis.

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 2005.

Bygningen har betonggrunnmur.

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er septiktank med pumpe opp til spredegrøft. Utvendige vannledninger er av plast

(PEL) og er fra 2005. Det er privat grunnboret brønn.

Sist godkjente vannprøve fra 04.06.2021.

Anbefaler at det tas en ny vannprøve.

FHI anbefaler vannprøver hvert 2.-3. år

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2005.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest stemplet og signert av kommunen datert 18.10.2006.

Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringsstidspunktet dersom disse er fremlagt.

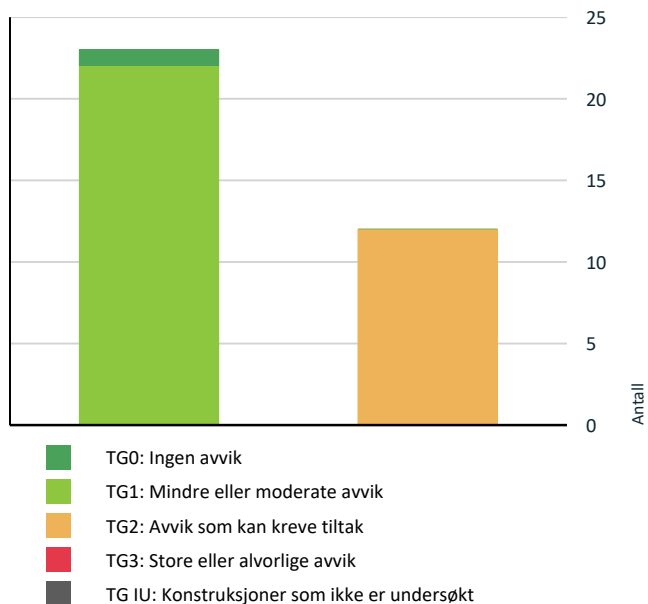
For reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Tekniske krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende og lydisolerende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder for eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Våtrom > 1 Etasje > Bad/teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad/teknisk rom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad Hovedsoverom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad Hovedsoverom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad Hovedsoverom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad Hovedsoverom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad/teknisk rom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad/teknisk rom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår.

Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

ABACUS Takst AS v/samarbeidspartnere er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være hjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes som fritidsbolig for eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.

Vegggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse og platting i trekonstruksjoner.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjoner på inngang side.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. På denne bakgrunn gis overflater tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Vedovnen kan i tillegg brukes til å varme opp vann til varmeanlegget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen oppvarmes med elektrisitet og vannbåren varme i flisgolv oppvarmet av en kombinasjon av solfangere, vedfyring og strøm.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Det foreligger ferdigattest og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



1 ETASJE > BAD/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett for å ivareta rommets tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

1 ETASJE > BAD/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 11mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 11mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETASJE > BAD/TEKNISK ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1 ETASJE > BAD/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/TEKNISK ROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD/TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bak dusj fra gang.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Det foreligger ferdigattest og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



1 ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1 ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1 ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar med dusjarmatur.

1 ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETASJE > BAD HOVEDSOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet er utført med målerverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt.

Tilstandsrapport



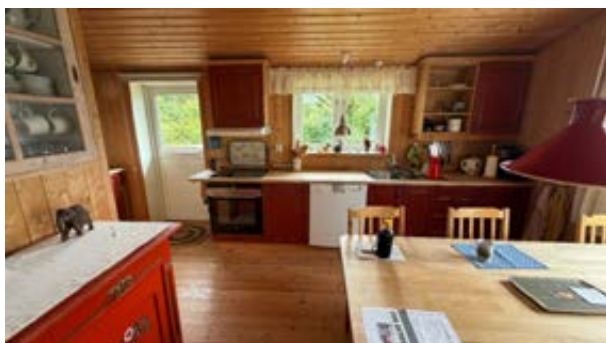
KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn. Det er plass til kjølfrysenskap, oppvaskmaskin.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

Ventilator på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er kombinert varmtvannstank og gulvvarmeanlegg oppvarmet via solfangere, vedfyring eller strøm. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv med flis.

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 forenklede 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

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2005.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2005. Det er septiktank med pumpe opp til spredgrøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2005. Det er privat grunnboret brønn.

Sist godkjente vannprøve fra 04.06.2021.

Anbefaler at det tas en ny vannprøve.

FHI anbefaler vannprøver hvert 2.-3. år

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2005.

Bygninger på eiendommen

Garasje/drivhus



Anvendelse

Bygningen benyttes til oppstilling plass for bil og rom for oppbevaring.

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

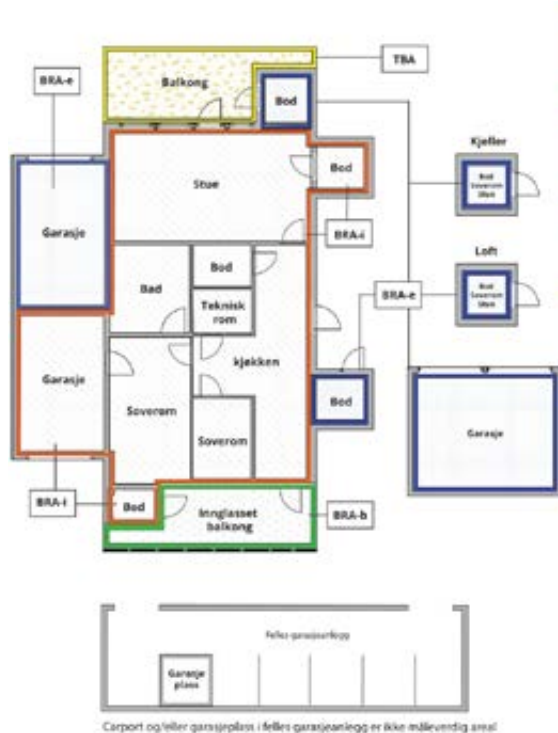
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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 byggtetnisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	101	30	15	146	34
SUM	101	30	15		34
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Bad/teknisk rom, gang, bod, stue, bad hovedsoverom, soverom 1, soverom/stue 2, kjøkken, stue 2	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest stemplet og signert av kommunen datert 18.10.2006.

Kontroll av lovlig bruk av boenheten er for takstmannen avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/boenheten på befaringstidspunktet dersom disse er fremlagt.

For reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Tekniske krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende og lydisolerende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder for eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje/drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, drivhus	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Ole Kristian Engeseth	Takstingeniør
	Ole Henrik Hertel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	16	24		0	3297.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vestrumsbygda 19 A

Hjemmelshaver

Hertel Ole Henrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert, rolig og naturskjønt boligområde i Vestrumsbygda på Odnes i Søndre Land kommune.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Om tomten

Eiet tomt i lett skrående terreng. Tomten er pent opparbeidet med gressplen og noe beplantning. Gruset adkomst og gårdsplass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	89613913			
Kommentar Opplysninger omkring forsikringsforhold er oppgitt av eier/revirent.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakt tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befargingstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.
- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KY4629>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse

Vestrumsbygda 19A, 2879 ODNES

Dato for energimerking

10.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-320949

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

24284646

Gårdsnummer

16

Bruksnummer

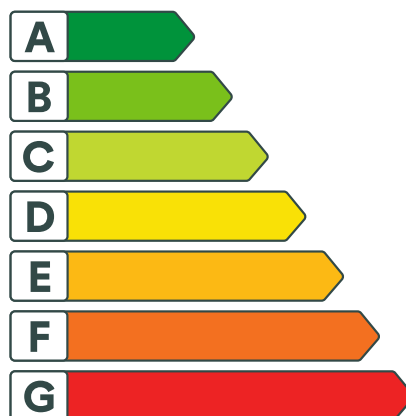
24

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

Enebolig

Bruksareal

146,0 m²

Oppvarmet bruksareal

101,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Sol, 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) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

179,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

216,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 316 kWh



Vestrumsbygda 19A, 2879 ODNES



Detaljering

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



Vestrumsbygda 19A, 2879 ODNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.



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>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Innlandet	
Oppdragsnr.	
24-0068/26	

Selger 1 navn
Ole Henrik Hertel

Gateadresse	
Vestrumsbygda 19A	
Poststed	Postnr
ODNES	2879

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 24-0068/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Etter vi flyttet til Danmark i januar 2025 er boligen brukt som fritidsbolig. Samtidig er forsikringen hos Gjensidige endret til "Hytte+". Det er for en sikkerhets skyld lagt radonsperre under huset.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Henrik Hertel	72292f79bda22b13e3f6d 6e4c4c4e9137b8eff03	17.06.2026 19:26:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24-0068/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 16, Bruksnr 24	Kommune:	3447 Søndre Land
Adresse:		Grunnkrets:	204 Sedal
Veiadresse:	Vestrumsbygda 19 A, gatenr 4015	Valgkrets:	2 Odnes
	2879 Odnes	Kirkesogn:	3090503 Fluberg
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.05.2005	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	3 297,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3447/16/24	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.10.2015	Berørt	3447/16/1	0,0
	Matrikkelført:	02.12.2015	Berørt	3447/16/24	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	08.10.2015	Avgiver	3447/16/1	-114,4
	Matrikkelført:	02.12.2015	Mottaker	3447/16/24	114,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.05.2005	Avgiver	3447/16/1	-3 157,5
	Matrikkelført:		Mottaker	3447/16/24	3 157,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestrumsbygda 19 A	H0101	Bolig	136,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.09.2005
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	136,0	Igangset.till.:	08.11.2005
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	136,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	18.10.2006
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	24284646			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		136,0		136,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vestrumsbygda 19 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	36,0	Rammetillatelse:	05.09.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	05.09.2014
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	04.02.2021
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300473338			Antall etasjer:	1

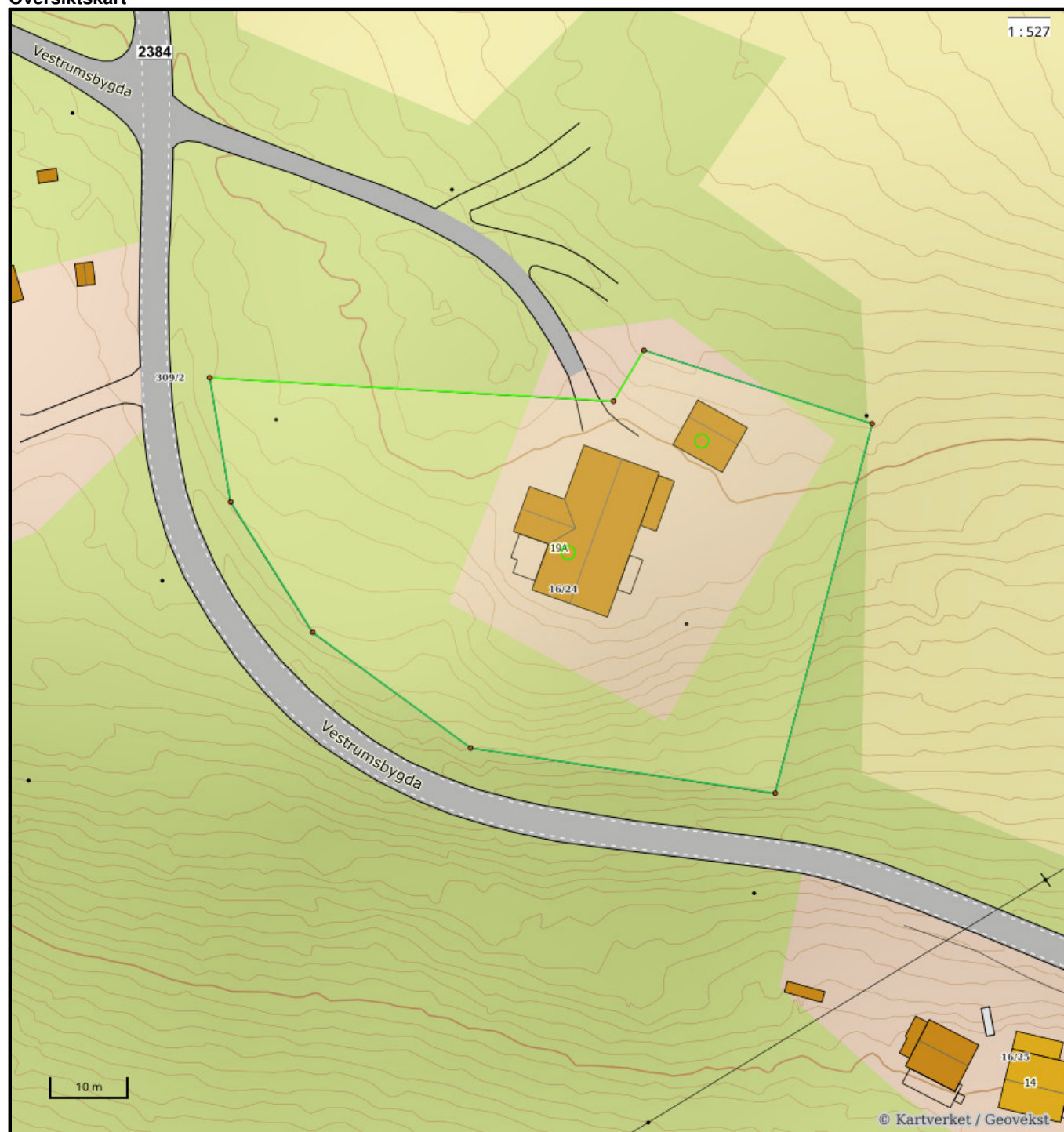
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				34,0	34,0			36,0	36,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 - 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 - 200 cm	Ikke angitt

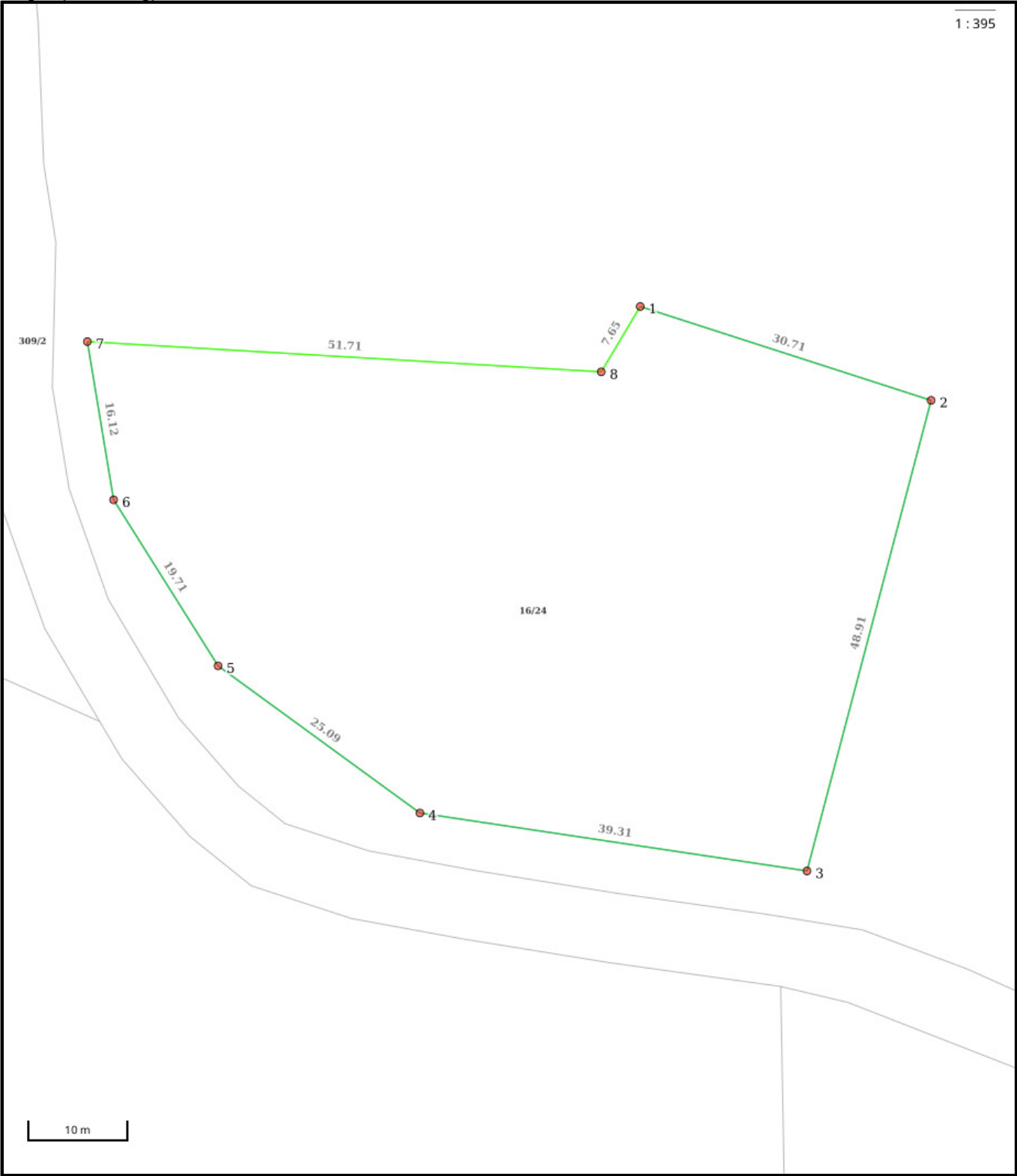
Hjelpelinjer

--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for targetforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 – 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for targetforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 3 297,20m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

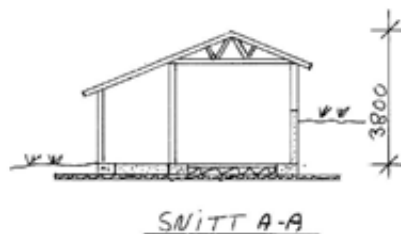
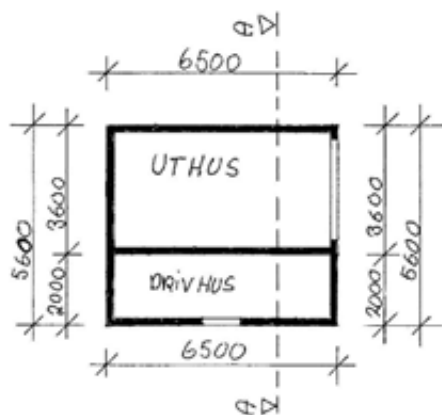
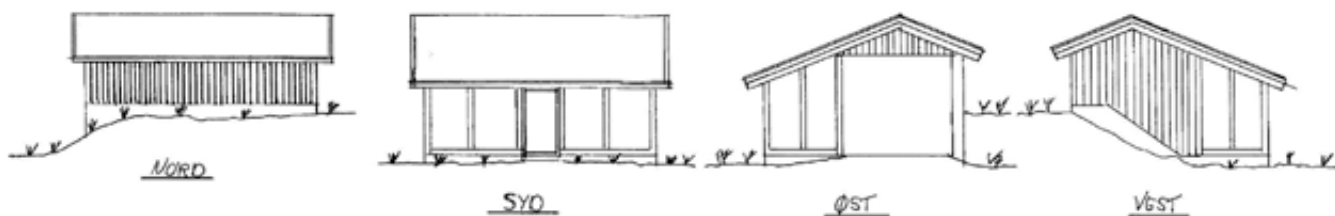
Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 741 376,26	568 344,39	30,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 741 369,53	568 374,35	48,91m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 741 321,30	568 366,25	39,31m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 741 323,55	568 327,00	25,09m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 741 336,42	568 305,46	19,71m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 741 352,08	568 293,49	16,12m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 741 367,67	568 289,41	51,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 741 369,36	568 341,09	7,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

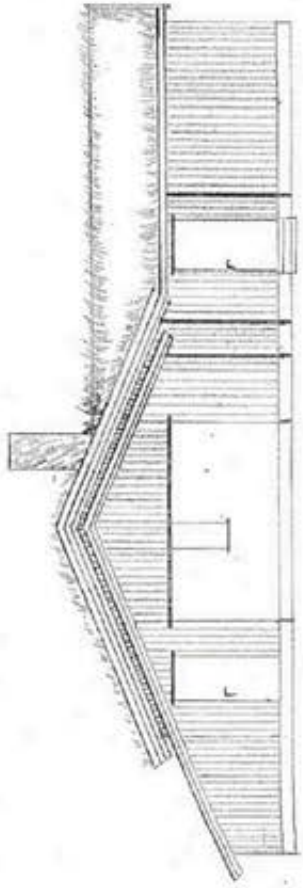
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Verol. E.1

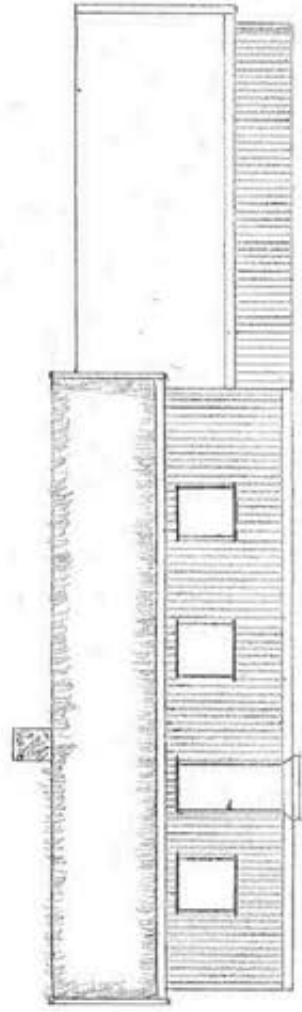


1:100	TOSUET BYGGMESTER OLE OG LOVE HERTEL
	TOSUET BYGGMESTER OLE OG LOVE HERTEL

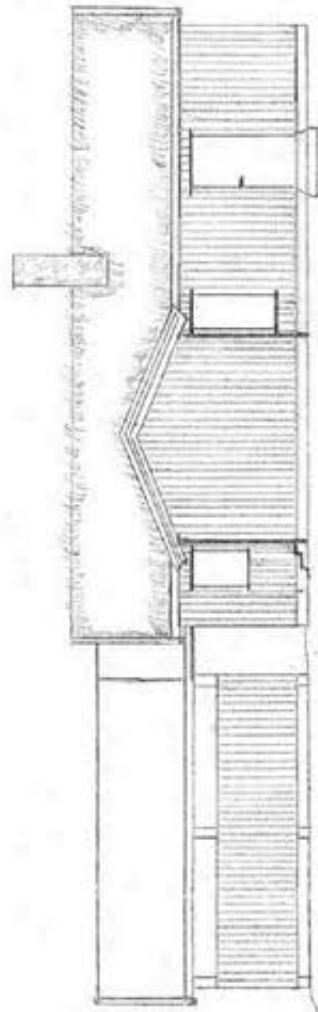
VEJL. E.L.



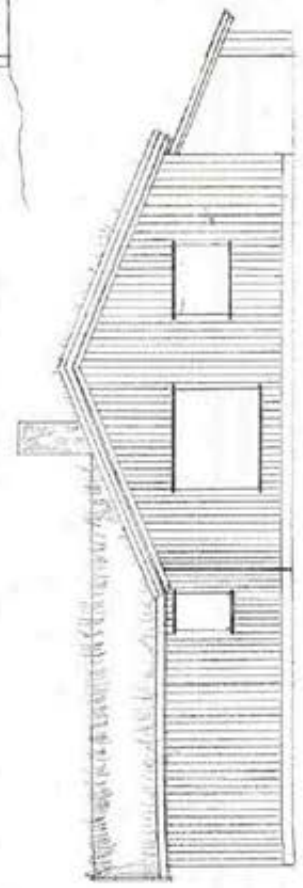
FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE SYD

OLE HERTEL VESTRUMBYGDA 28M ODVES.	MALESTOK 1:100
FASADETEGNINGER	DATO 31.05 2005

21.05.04

ANMERKNINGER:

For og tilførselslinje TEK 8.2 Energi skal det leveres og monteres:

- Vinduer og vindskjerm med U=1,4
- Ytterdører i glassmasse med U=1,2
- Takbecling med R=300 mm i U=0,15
- Isoleret armert betong på grunn med U=0,15 isolert med 200mm
- Bygget i 1 meter randsone og 150 mm i gavler for øst

Det skal sørges for at det monteres:

- Godkjente isoleringer med befridd område, over inngangsparti og balkonger TEK 7.4
- Godkjent ventilasjon i kjellerpart TEK 7.4.5
- Godkjent trykkløst i hver etasje TEK 7.2.7
- Innledning i kjøkken tilsluttet til klosettledning TEK 7.4
- Trapper med inntrinns tak eller større enn 250 mm fall 30gr/deg
- Balkongtrappe og andre rekkverk skal være 900mm høy
- Vinda fra annektert rom i 2 etg skal være annekteringsende TEK 7.2.4
- Fall i 1:100 til alle skjøter (1:50 på skjøtte flater)
- Annektert vindu på bad (alternativt korsett østvekk)
- Tyngdepunkt trykkløst
- Godkjent lukting

Kommunikasjon / merkeplater

HVS på byggeplan avtales i hurtzaki mellom utleider og prosjekterende (byggfirma eller annenlig samarbeid eller annenlig søker)

Henvendelser:

- Utleier (h.k.t. NS 3420 til M 7.2 og m 1986)
- Treningsplan (h.k.t. NS 3080 C18 for skidere C24 for hvelving dersom ikke annet er spesifisert)
- Byggetrinn har egen leveranse og byggebeskrivelse
- Overføring, planering av tilfærde, vei, adkomst

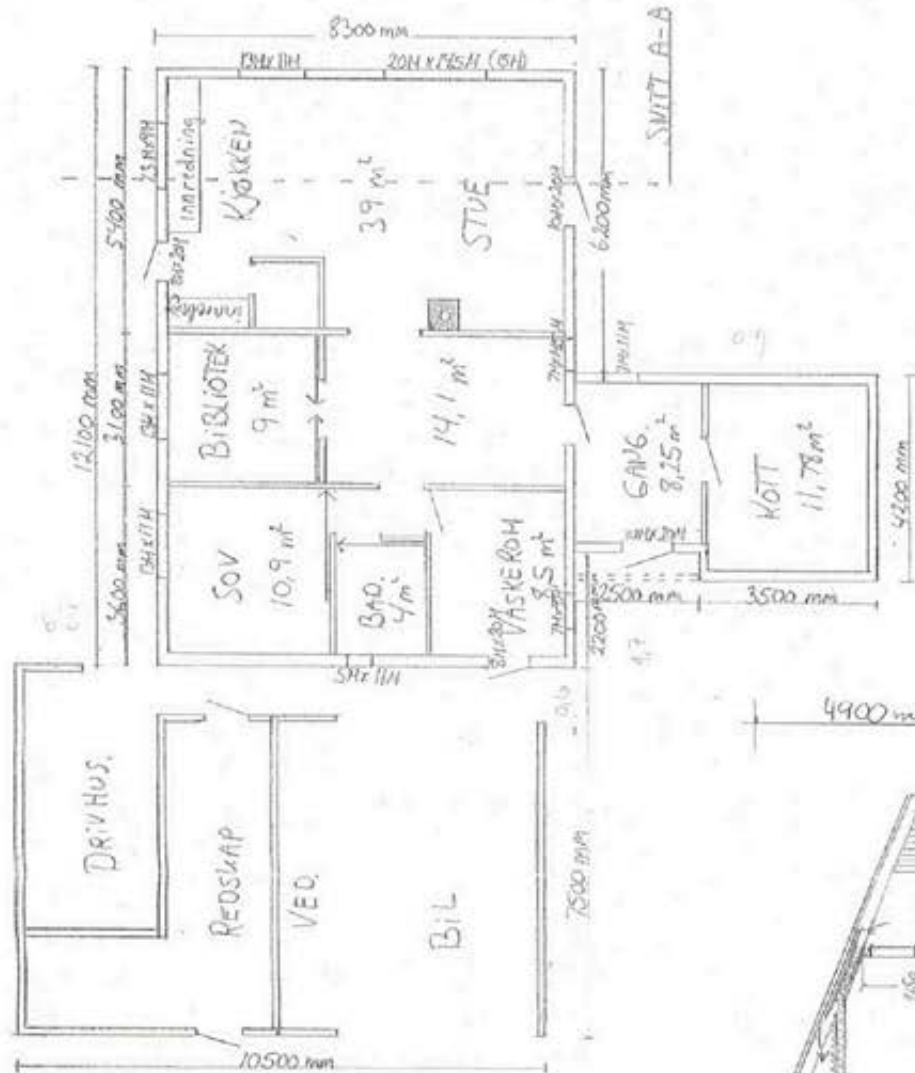
AREAL	BRA m ²	FAKT	BA m ²
1 Etasje	186,2 m ²	1,8	186,2 m ²
SUM	186,2 m ²		186,2 m ²

Bruttoareal av bolig

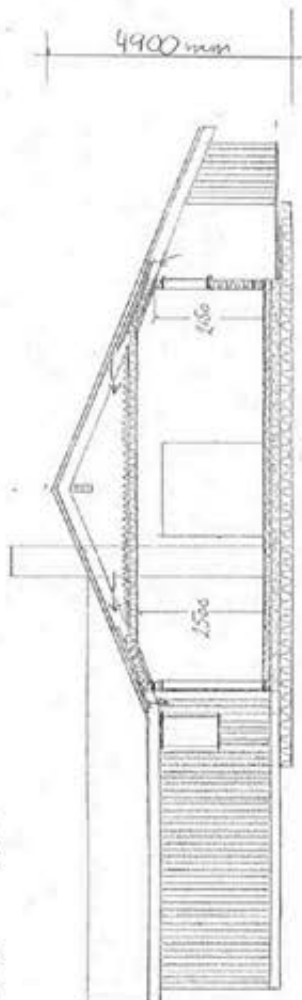
204,38 m²

Totalt bebyggt areal av bolig

204,38 m²



SWITT A-A



OLE OG LONE HERTEL VSTRUMS BYGA 28.79 ODNE	Målestokk 1:100
PLAN OG SWITT LEDMIDLER	Dato 19.07 2005

2005-07-19

VELD.1

-25100

312100

16/1

-25200

35

11

18/20

31

32m

21m

30m

16/24

33

34

32

7

9

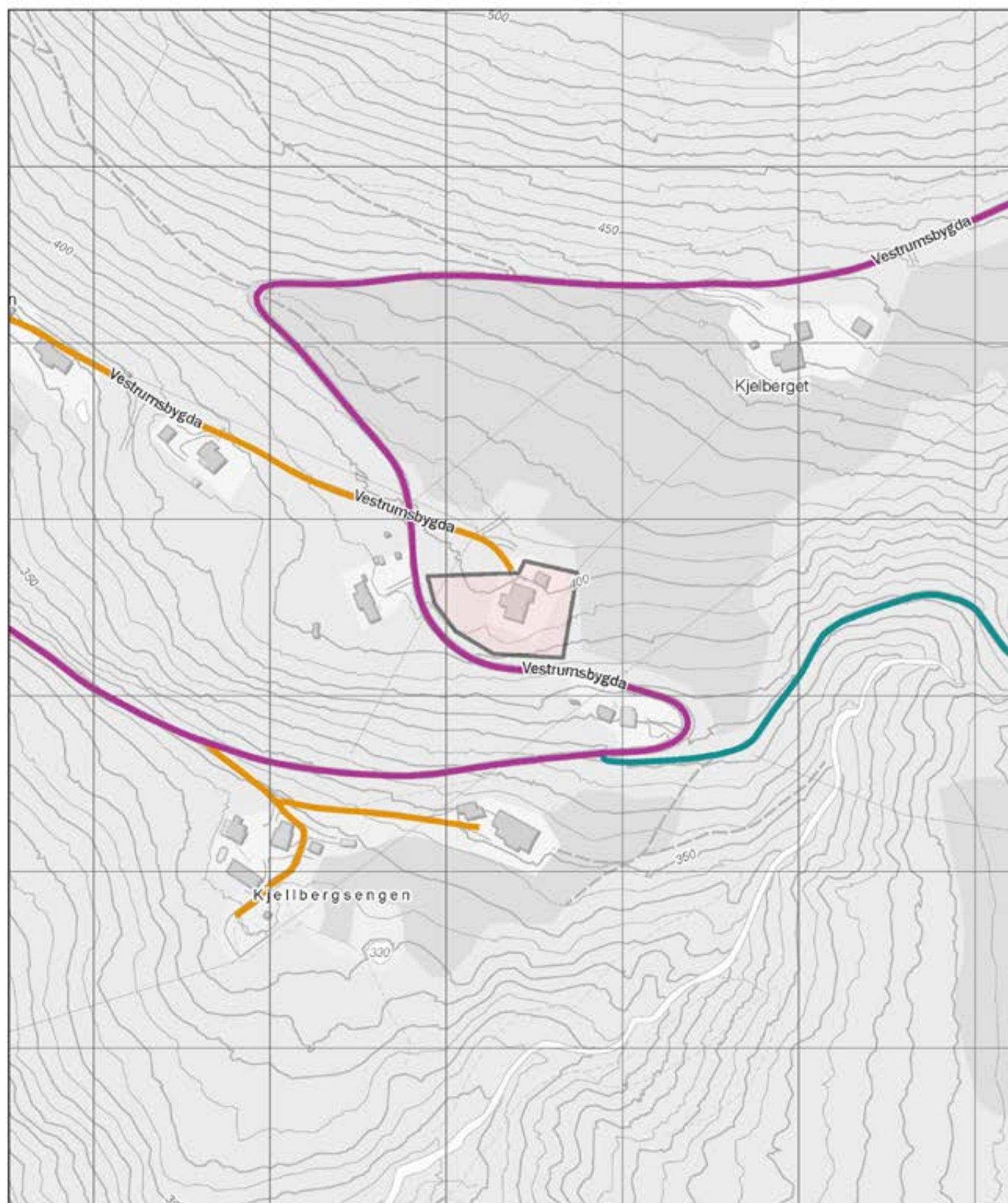
Vestruksbygd

100m

Trøndelag Land kommune

Planavdeling

28.05.2015



Ole Hertel
Vestrumsbygda 19 A
2879 ODNES

Dato: 04.06.2021
Prøve ID: 2021-1647
ver 1

ANALYSERESULTATER

Prøvemottak: 01.06.21

Analyseperiode: 01.06.21 - 04.06.21

Prøvetaker: Leverandør

2021-1647-1

DR) Borebrønn/grunnvann

Tatt ut: 01.06.21 - 01.06.21

Parameter	Resultat	Enhet	Grenseverdi	Veil.	Metode	Måleusikkerhet
Kimtall 22°C	52	/ml		<100	NS ISO 6222	31 - 86
Koliforme bakterier	0	/100 ml	0		NS-EN ISO 9308-2, MPN	0 - 0
E. coli	0	/100 ml	0		NS-EN ISO 9308-2, MPN	0 - 0
pH, surhetsgrad	7.1		9,5	6,5 - 9,5	NS-EN ISO 10523	±0,2
Farge	<2	mg Pt/l		<20	NS-EN ISO 7887, met C	±0,0
Prøvens temperatur ved analyse	⁸⁾ 17.4	°C				
Jern (Fe)	²⁾ 0.012	mg/l	0,2		Intern	±0.0012
Mangan (Mn)	²⁾ 0.018	mg/l	0,05		Intern	±0.0018
Kalsium (Ca)	27	mg/l			Intern	±4.00
Fluor (F)	²⁾ <0.10	mg/l	1,5		Intern	

< betyr: Mindre enn

8) I hht standard skal temperatur måles samtidig ved måling av pH/konduktivitet. Ikke akkreditert, men kvalitetssikret.

2) Analysen er ikke akkreditert, men kvalitetssikret.

DR) Forskrift for vannforsyning og drikkevann, Helse og omsorgsdep. 22/12-2016

Med hilsen

Siv-Jane W. Madshus

Siv-Jane Madshus
Laboratorieleder

Ida Skarkerud

Ida Skarkerud
Ansvarlig bakt.avdeling

MIKROBIOLOGISKE RESULTATER

Vannprøven er av god hygienisk kvalitet med et lavt kimtall.

FORKLARING MIKROBIOLOGISKE ANALYSER**KIMTALL**

Kimtall ved 22°C er et mål på bakterier som naturlig hører til i vann. Vann inneholder bakterier fra ulike kilder som jord og vegetasjon. Høyt kimtall kan skyldes nedbrytning av organisk materiale i vannkilden eller i ledningsnett. Det kan også være tilført organisk materiale ved tilrenning av overflatevann. I nye borebrønner kan det ofte være forhøyet kimtall. Høyt kimtall kan ha innvirkning på vannets lukt og smak. I drikkevann bør kimtallet ligge under 100 pr. ml, men det er ingen helserisiko forbundet med bare et høyt kimtall.

KOLIFORME BAKTERIER

= mulig tarmbakterie, skal ikke påvises i drikkevann.

Dette er en gruppe bakterier som er vanlig i tarmen hos mennesker og dyr, men forekommer også i råtnende organisk materiale. Forekomst av koliforme bakterier viser derfor bare mulig forurensing av tarmbakterier.

E. COLI

= sikker tarmbakterie, skal ikke påvises i drikkevann.

E. coli bakterier i vannet betyr en sikker forurensing fra avføring, enten fra dyr eller mennesker. Dersom E. coli påvises, er vannet prinsipielt uegnet som drikkevann, fordi det også kan inneholde andre sykdomsfremkallende bakterier, virus eller parasitter. Ved påvisning av E. coli **MÅ VANNET KOKES** før det brukes som drikkevann eller til matlaging!

FORKLARING KJEMISKE ANALYSER:**pH**

Verdien angir surhetsgraden.

Skalaen går fra 1 til 14 der 1 er surt, 7 er nøytralt og 14 er basisk. Skalaen er logaritmisk, dvs. at for eksempel pH 5 er 10 ganger så surt som pH 6 og at pH 9 er ti ganger så basisk som pH 8. For drikkevann er det ønskelig at denne verdien ligger mellom 6,5 og 9,5.

Lav pH kan virke tærende på ledningsnett og armaturer.

Vann med lav pH som har stått i ledningsnett og armaturer kan oppta noe metallioner. Derfor bør en la vannet renne en stund før en benytter det til matlaging.

FARGE:

En tallverdi for vannets innhold av løste, oftest organiske forbindelser (humus) For drikkevann bør denne verdien ligge under 20.

JERN OG MANGAN I DRIKKEVANN

Jern og mangan i drikkevann har i følge Folkehelseinstituttet ingen helsemessig effekt, men høye konsentrasjoner kan gi bruksmessige problemer som dårlig smak og misfarging av sanitærutstyr.

Høyeste tillatte konsentrasjon for jern er i følge Drikkevannforskriften 0,2 mg/L. (Dersom jerntilsetning benyttes i behandling av vannet, er høyeste tillatte konsentrasjon 0,1 mg Fe/L.)

Høyeste tillatte konsentrasjon for mangan i drikkevann er 0,05 mg Mn/L.

KALSIUM:

Vann med innhold av kalsium kan gi bruksmessige problemer som dannelsen av kjelestein på varmeelementer, med påfølgende overoppheting av elementet.

0 - 14 mg Ca/L Meget bløtt vann
14 - 36 mg Ca/L Bløtt vann

Vedlegg

Analysevurdering er MjøsLab sin tolkning og omfattes ikke av akkrediteringen.

36 - 72 mg Ca/L

Moderat hardt vann

> 72 mg Ca/L

Meget hardt vann

Dato: 04.06.2021

Prøve ID: 2021-1647
ver 1

FLUOR

Innhold av fluor i drikkevann virker forebyggende på karies (hull i tenner).

Tannleger mener at akseptabel mengde fluor for karies-forebyggende virksomhet er ca. 1,2 mg F/l. Dette nivå anses ikke for å være helseskadelig.

Nabolagsprofil

Vestrumsbygda 19A

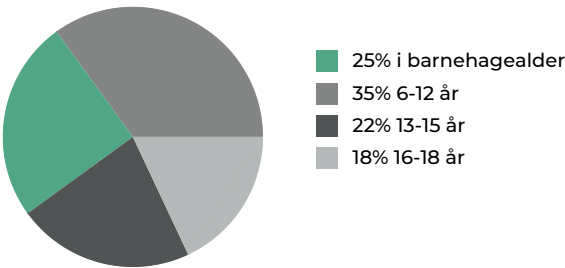
Offentlig transport

Østrønningen	19 min
Linje 110, 126, NW162, NW163, 484	1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

Skoler

Odnes skole (1-7 kl.)	7 min
100 elever, 7 klasser	6.1 km
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
130 elever, 12 klasser	17.8 km
Gjøvik videregående skole	30 min
1050 elever	31.8 km
Raufoss videregående skole	33 min
450 elever	36.9 km

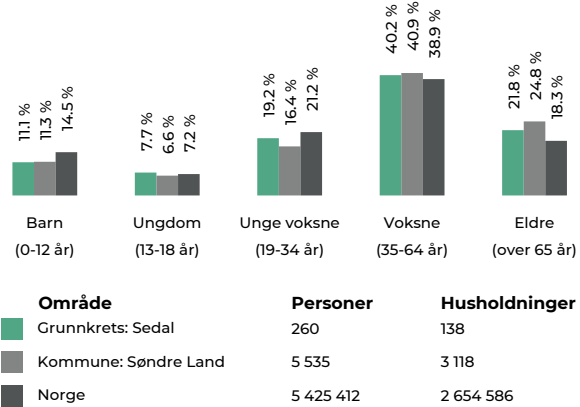
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

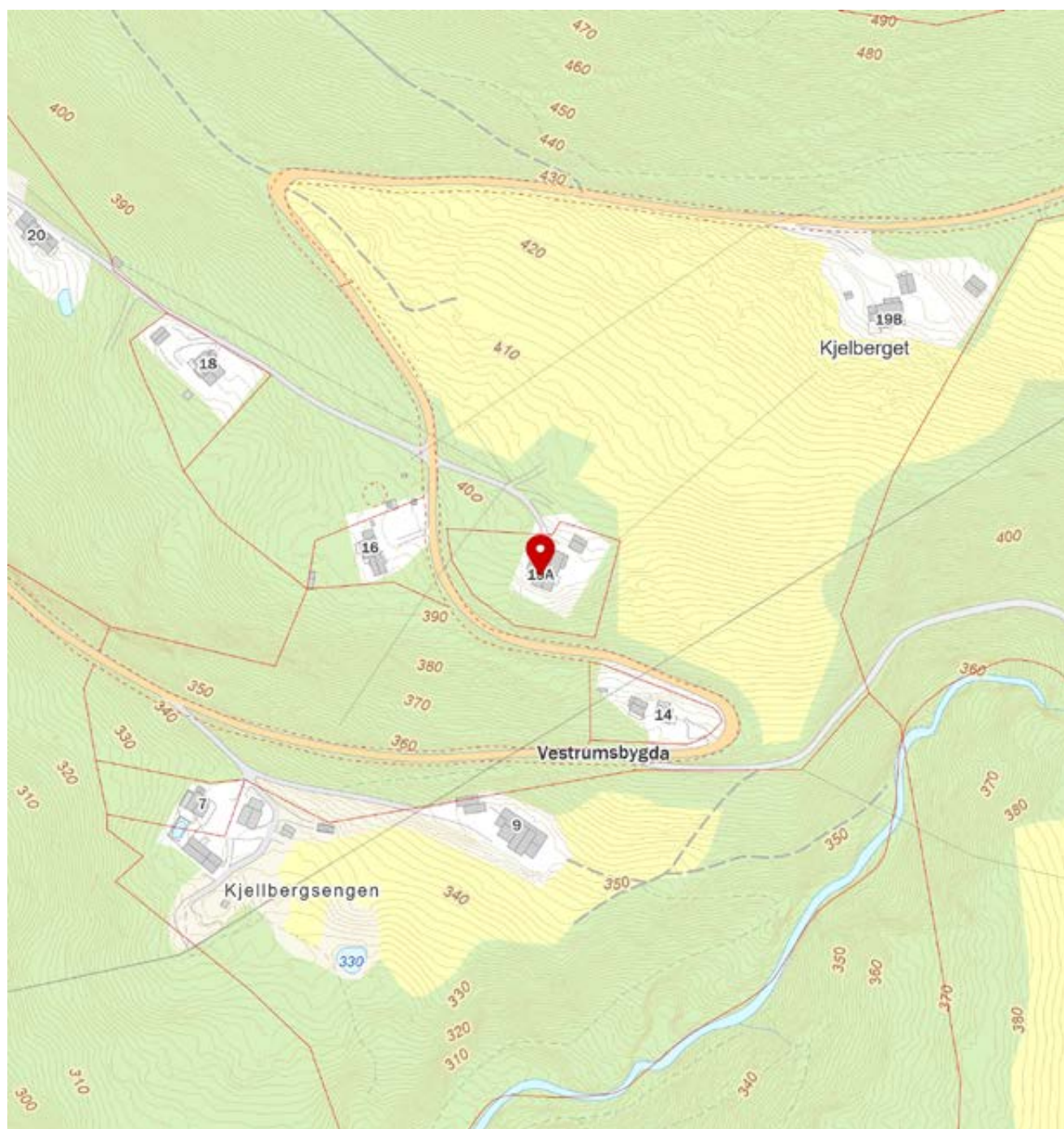
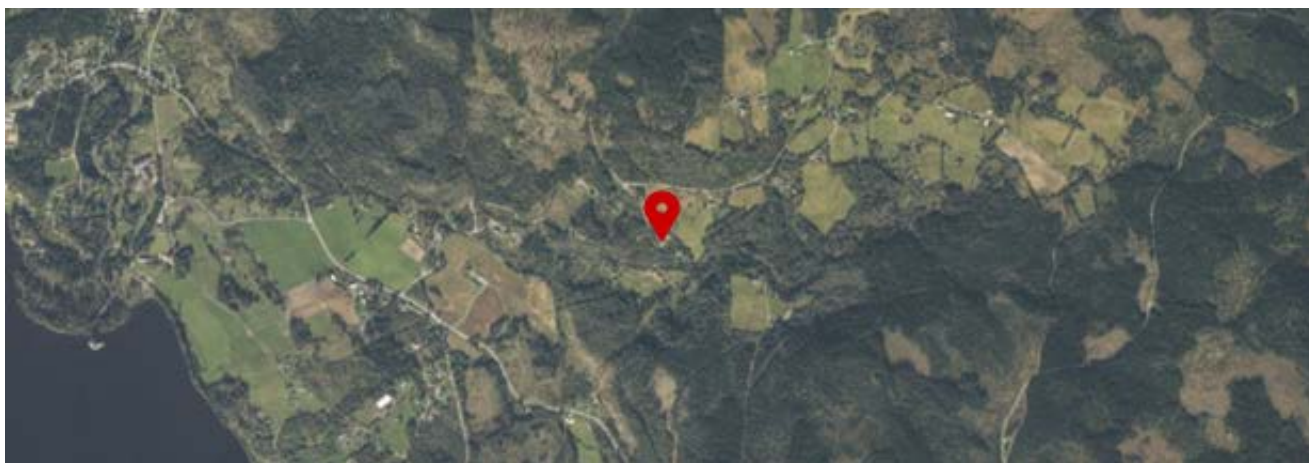
Svingen barnehage (1-5 år)	5 min
49 barn	5.7 km
Land Montessoribarnehage (0-5 år)	8 min
15 barn	9.6 km
Dokka barnehager Tonlia (1-5 år)	11 min
44 barn	11.6 km

Dagligvare

Spar Dokka	11 min
PostNord	11.9 km
Coop Extra Dokka	11 min

Sport

Fluberg balløkke	5 min
Ballspill	5.6 km
Odnes Skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill	6 km
Bergfoss Treningssenter Dokka	11 min
Trim-Mix Fitness	11 min





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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

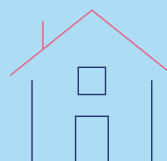
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 24-0068/26

Adresse: Veststrumsbygda 19A, 2879 ODNES, gnr. 16, bnr. 24
i Søndre Land kommune.

Kontaktperson: Ole André H-Olsen

Tlf: 40024444

Epost: oa@notar.no

Salgsoppgavedato: 17.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/