

Sandviksvingen 3

SØNDRE LAND - ODNES

notar



Prisantydning Kr 890 000,- Boligtype Hytte/Fritidseiendom - innland
BRA-i/BRA Total 37/42 kvm Megler Ole André H-Olsen Tlf 400 24 444

NOTAR.NO

notar



Sandviksvingen 3

Bakkeli - Fritidsbolig med flott beliggenhet nær Randsfjorden, gode utsiktsforhold og rekreasjonsmuligheter.

| | |
|-----------------|-----------------------------------|
| Adresse | Sandviksvingen 3 2879 ODNES |
| Prisantydning | Kr 890 000,- |
| Omkostninger | Kr 41 240,- |
| Totalpris | Kr 931 240,- |
| BRA-i/BRA Total | 37/42 m ² |
| Eierform | Eiet |
| Boligtype | Hytte/Fritidseiendom - innland |
| Byggeår | 1967 |
| Soverom | 2 |

Velkommen til Sandviksvingen 3, en fritidsbolig med idyllisk beliggenhet i Odnnes, Søndre Land kommune. Eiendommen ligger i et rolig område med spredt bebyggelse, nær Randsfjorden og flotte rekreasjonsmuligheter. Avstanden til Dokka er ca. 11 km, og Gjøvik ligger 33 km unna. Her kan du nyte naturen og den avslappende atmosfæren.

Hytta, med byggeår 1967, har et bruksareal på 42 m² og inneholder stue/ kjøkken, to soverom og bod. Eiendommen har en enkel standard med tregulv, panelvegger og naturlig ventilasjon. Utearealet inkluderer to terrasser på totalt 19 m², en utedo og en gapahuk. Tomten på 946,5 m² er opparbeidet med plen og beplantning, og gir gode utsiktsforhold.

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 | 13 |
| Nøkkelinformasjon | 15 |
| Vedlegg | 27 |
| Budgivning | 83 |

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**

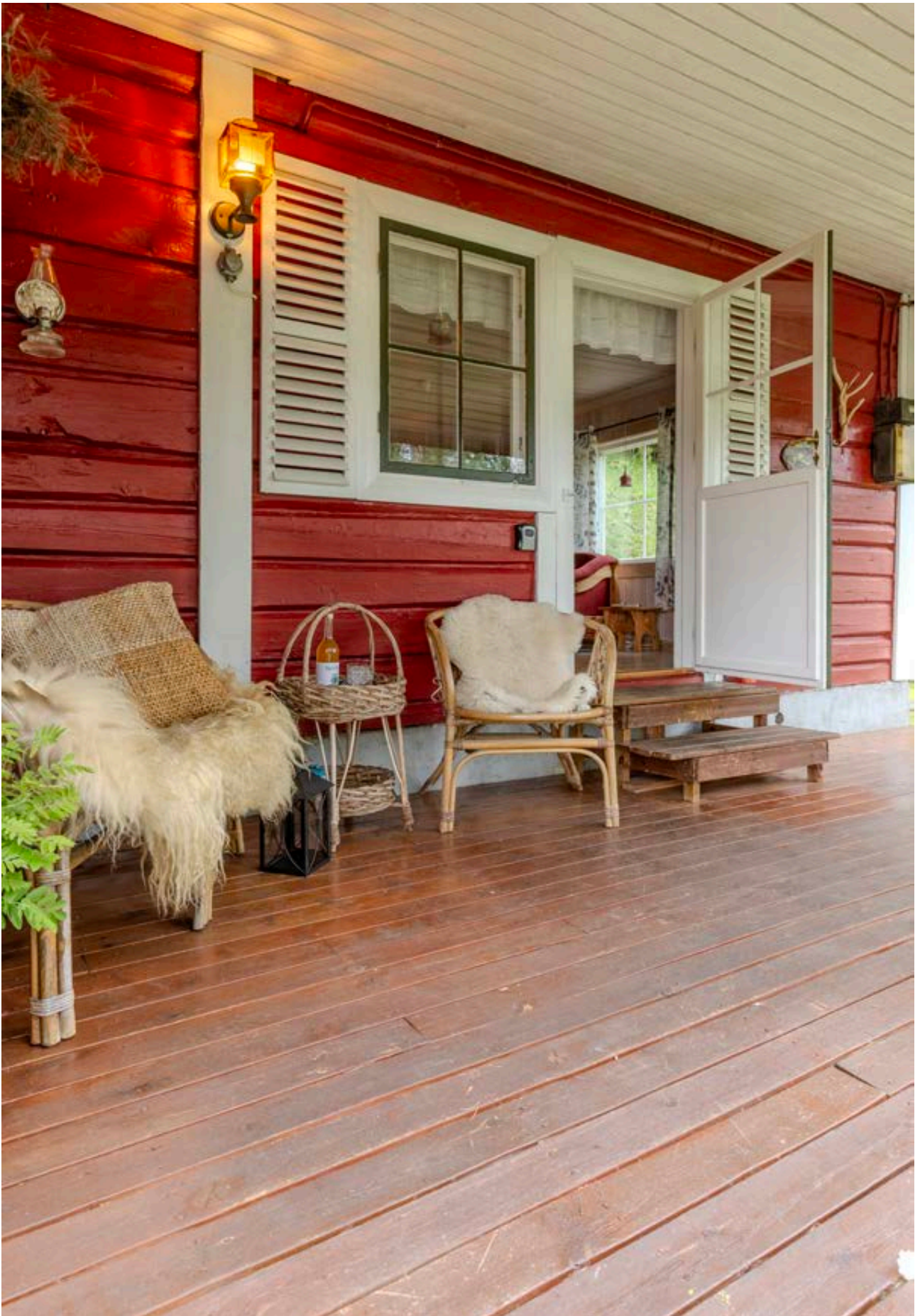
Ingen salg
Ingen regning



Flott opparbeidet tomt med nivåforskjeller som skaper et spennende uterom, knyttet sammen med trapper og stier.



Eiendommen har en attraktiv beliggenhet nær Randsfjorden, med flotte rekreasjonsmuligheter og naturskjønne omgivelser.



Terrassen mot sør-øst er solid oppført i treverk, med takoverbygg og belysning – perfekt for lange og hyggelige kvelder på hytta.



Lun stue med peis og åpen forbindelse til kjøkkenet – et naturlig samlingspunkt i hytta.



Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir en praktisk og sosial planløsning.



Sjarmerende, eldre kjøkkeninnredning som harmonerer godt med hyttas stil og dekker behovet for enkel matlaging.



Hyttetekjøkken med plass til spisegruppe.



Soverom 2 gir mulighet for fleksibel bruk, med plass til både enkeltsenger og køyeseng.



Fra dette soverommet kan du våkne opp til flott utsikt over Randsfjorden.



Tadisjonell utedo, beliggende på tomten.

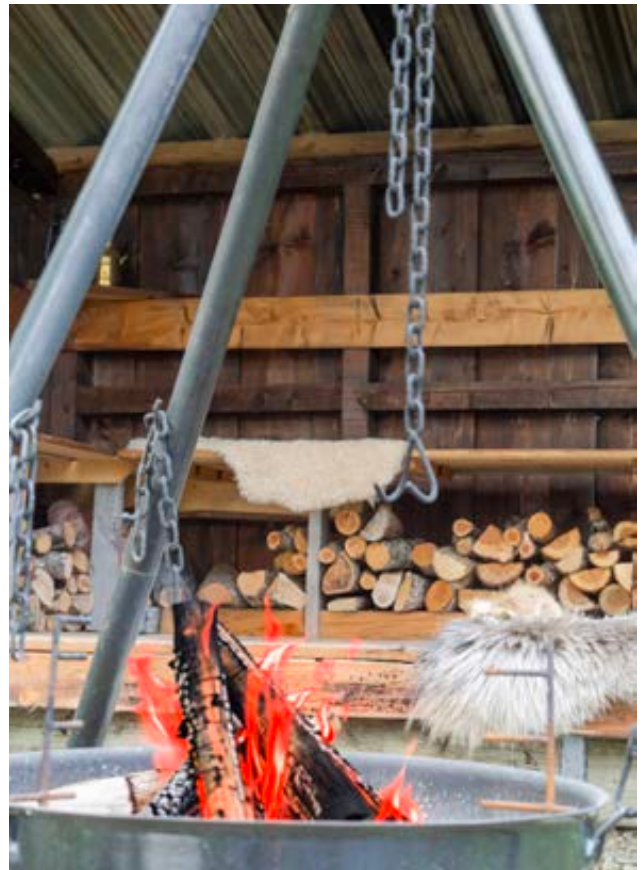


utedoen har enkel, men funksjonell innredning.





Eiendommen inkluderer en koselig gapahuk som tilfører en rustikk karakter, og med sin beliggenhet øverst på tomten byr den på flott utsikt over Randsfjorden.





Oversiktsbilde av tomten med den nedlagte jernbanelinjen, som i dag benyttes til dresinkjøring og turer – «Gå'ta banen» vinterstid.



Dronebilder som viser Odnes båthavn og badeplassen til venstre. Hytta er markert med pil, og i bakkant sees Odnesberget med flotte turmuligheter og utsiktspunkt.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Odnes i Søndre Land kommune, i et rolig område preget av spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med naturskjønne omgivelser og kort avstand til Randsfjorden.

Det er ca. 11 km til Landsbyen Dokka, som fungerer som kommunesenter med et bredt servicetilbud. Til Gjøvik er det ca. 33 km.

Området har gode kollektivforbindelser med busstopp ved Kronborg og Tømmervegen, henholdsvis ca. 0,7 og 0,8 km fra eiendommen (ca. 9–10 minutters gange). Herfra går flere busslinjer, blant annet linje T10, T26, NW162, NW163 og 484.

Dagligvarehandel er tilgjengelig på bl.a. Spar Dokka og Coop Extra Dokka, ca. 9 minutters kjøring unna. I samme område finnes også øvrige servicetilbud som Bergfoss Senteret, apotek og vinmonopol.

Området byr på et rikt og variert fritidstilbud året rundt. Like ved eiendommen går det langrennsløype (se gå'ta banen på kommunens nettsider), samt et omfattende løypenett på rundt 100 km innenfor en radius på ca. 15 km. For bueskytterinteresserte ligger Land Bueskytterklubb i området, med en av landets beste 3D-løyper i skogsterrenget ovenfor gamle Odnesbakken.



Det finnes også gode turmuligheter til fots, blant annet over Odneshøvet – en populær tur som tar ca. 45 minutter. For sykkelinteresserte er det et godt utvalg av stier og skogsstier i nærområdet, med mulighet for både stisykling og lengre turer, eksempelvis i retning Snertingdal. I Halmrast ca 20 minutter unna er det også etablert en down hill løype for de mer ekstreme.

Odneshøvet ligger ved utløpet av Dokka-deltaet, som er et nasjonalt våtmarkssenter kjent for rikt fugleliv og gode fiskemuligheter. For en litt annerledes opplevelse kan man også benytte dressin langs Valdresbanen fra området og inn til Dokka for å utforske Landsbyen Dokka på en aktiv og hyggelig måte. Eller bare nyte et bad i Randsfjorden med flere flotte badeplasser og gode badetemperaturer på sommeren.

Det er også kort vei til Bjørnen Kro på Odneshøvet (ca. 2 minutter til fots via noen snarveier), som blant annet tilbyr servering og ladepunkt for el-bil.

ADKOMST

Adkomsten til eiendommen Sandviksvingen 3 er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting. Veien ned til eiendommen blir ikke brøytet grunnet underliggende vannledninger, men veien nedenfor brøytes.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Sandviksvingen 3, 2879 ODNES

OPPDRAGSNUMMER

24-0051/26

SELGER

Laila Østlien

Hege østlien Stende

MATRIKSEL

Gårdsnummer 20, bruksnummer 100, , ideell andel 1/1.
i Søndre Land kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Hytte/Fritidseiendom - innland

ENERGIKLASSE

G

INFO ENERGIKLASSE

Boligen har energikarakter G.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 946 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gode utsiktsforhold. Utedo og gapahuk på eiendommen. Bygningen er ikke tilknyttet vann. Eiendommen har privat avløp. Selgers opplysning: Enkel gråvannskum.

SOLFORHOLD

Eiendommen har gode solforhold med en åpen og luftig beliggenhet i terrenget. Den lett skrånende tomten bidrar til god tilgang på dagslys gjennom store deler av dagen og gir fine forhold for å nyte uteområdene.

TAKST

Tilstandsrapport datert 26.05.2026. utført av Thomas Sirirud.

BYGGEÅR

1967

BYGGEÅTTE

Fritidsboligen er en bygning opprinnelig fra 1967, som består av en trekonstruksjon med synlig tømmer på deler av hytta, samt stående og liggende utvendig trekledning.

Bygningen er fundamentert på en støpt ringmur i betong med krypkjeller. Tilbygget er fundamentert direkte på grunn. Fundamenteringen er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmuren er av betong.

Dreneringens utførelse og materiale er ikke kjent, og takvann ledes ut på terrenget.

Veggkonstruksjonen består av treverk, med delvis synlig tømmer og en kombinasjon av stående og liggende trekledning.

Taket er en saltakskonstruksjon i tre med kaldtloft, tekket med metallplater.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall, med vindskier i treverk.

Etasjeskillerne er bygget som trekonstruksjoner.

Bygningen har trevinduer med 2-lags isolerglass, 1+1-lags glass og 1-lags glass. Ytterdøren er en tredør med 1-lags glass.

Eiendommen har en terrasse mot sør-øst som er fundamentert med blokker direkte på grunn, og en terrasse mot vest med ukjent fundamentering. Begge terrassene har konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Det finnes også en utvendig trapp i trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har blitt bøyd, sannsynligvis som følge av snøras. Frostspreng på takrennenedløp. Folie eller malingsflask ble registrert. Vindskier bærer preg av slitasje. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke ved hjelp av lommelykt. Utilstrekkelig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsvis føre til kondensskader og isdannelse under kaldere værforhold.

Synlig fuktmerker på undertak. Det er uklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller nylig vanninntrengning. Det er ujevnheter eller skjevheter i takkonstruksjonen. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Manglende vannbrett over og under vinduer.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik: Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik: Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn. Behov for vedlikehold.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik: Enkelte skader/merker på overflater.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er avvik:

Pipe er innsisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringsstidspunktet. Store deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjonen som følge av for fuktig klima i kryp kjeller er svært utbredt, konstruksjonen er en risikokonstruksjon. Det anbefales jevnlig kontroll av kryp kjelleren for å følge med på tilstanden til konstruksjonene, ettersom klimaet i kryp kjeller kan variere med årstidene.

Kryp kjeller har begrenset lufting, dette bør utbedres. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Fuktskader i kryp kjeller skyldes veldig ofte lange perioder med høy luftfuktighet kombinert med temperatur. Den høye luftfuktigheten skyldes ofte en kombinasjon med nevnte avvik/kommentarer, og feil ventilering. Sommeren er den mest kritiske perioden for høy luftfuktighet og fare for soppvekst, fordi klimaet i kryp kjelleren normalt sett innehar lavere temperatur enn utemiljøet i deler av årstiden.

- 1. etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik:

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Enkelte skader/merker på overflater.

- 1. etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av

avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tomteforhold - Drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Riss og sprekker av en slik karakter er normalt på bygninger fra denne perioden. Det er naturlig at konstruksjoner beveger seg noe etter årstidene med denne type fundamentering. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Bygningsdelen må ses i sammenheng med "krypkjeller" i rapporten.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Jeg har ikke fått opplysninger om utskiftninger eller andre arbeider på utvendige avløpsledninger. Tilstandsgraden blir derfor satt ut fra byggeåret.

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse.

I

konkrete tilfeller kan gråvann inneholde forurensning av en slik karakter at forurensningsloven er overskredet. Det gjøres oppmerksom på at det kan være

planbestemmelser som også regulerer bruk av utedo og gråvann.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Taktekingen er gammel med en forventet kort gjenværende brukstid og er moden for utskifting.

Tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Alderen i seg selv et symptom på svikt, vurderingen tar også hensyn til den generelle levetiden til sløyfer, lekter, vindskier.

Løse spiker på takteking. Manglende undertak. Utettheter i forbindelse med takrenneinnfesting, (overliggerer er skrudd gjennom taket). Flassing på overflaten av takteking.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep.

Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene.

Utvendig kledning er ikke luftet. Kledning bærer preg av slitasje.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket ble registrert i soverom og stue/kjøkken, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600.

Eldre bygg ble tradisjonelt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser løpet av

årstidene er ikke unormalt. Skjevheter i etasjeskiller er normalt tatt byggeåret i betraktning. Konstruksjonsstyrken er ikke vurdert, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er avvik:

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1:50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforsklad 514.221).

Det er stedvis registrert fall på terreng mot grunnmur.

Selgers opplysning:

Det er lufttekummer i forbindelse med offentlig VA på oversiden av hytta, vi opplever noe kloakkluft i forbindelse med dette iblant.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 1999.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Skjevhet på gulv, som anses som normalt for gamle bygg

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)?

Ja

Firmanavn: Ufaglært

Beskrivelse: Riving av gammel bod og satt opp ny bod, utført av ufaglært person

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Far av eier, tømrer for Hetland Hus

Beskrivelse: Bygget inn et soverom under opprinnelig tak/svalgang.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2015:

• Ca. år. Revet og erstattet tilbygd bod. Ny platting/terrasse.

2013:

• Ca. år. Satt opp frittstående gapahuk.

2009:

• Skiftet enkelte vinduer.

2001:

• Tilbygd soverom.

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2015

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Fritidsbebyggelse

Følger reguleringsplan Kvernmoen-Sørmoen (plan-ID 3447 0536023). Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (782,99 kvm), bevaringsområde (83,42 kvm) og friluftsområde på land (154,2 kvm).. 29.10.2001

Eiendommen følger KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2016-2026, med ikrafttredelse 11.04.2016. Hele eiendommen på 946,47 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eller berører eiendommen.

Berørte datasett:

Kulturminner - SEFRAK-bygninger, Kvikkleire, Radonutsatt område

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen er oppvarmet med panelovner og ildsteder. Oppvarming er tilgjengelig i stue/kjøkken og soverom.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Hytta har riks-tv antenne.

PARKERINGSFORHOLD

Gode parkeringsmuligheter på eiendommens gårdsplass eller langs vegen opp til tilstøtende naboer.

VEI/VANN/KLOAKK

Tilknytning vann: Bygningen er ikke tilknyttet vann.
Tilknytning avløp: Eiendommen har privat avløp. Selgers opplysning: Enkel gråvannskum.
Adkomst: Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting.

Eiendommen har adkomst via privat vei som i kommunens vegkart er registrert som privat. Eiendommen er etablert i perioden 1950–1965, mens øvrig bebyggelse i området i hovedsak er oppført senere, og veien benyttes i dag av flere eiendommer.

Det foreligger ikke opplysninger om tinglyst veirett. Basert på langvarig og etablert bruk kan det foreligge rettigheter, herunder eventuell hevd, men dette er ikke undersøkt eller bekreftet. Kjøper oppfordres til å undersøke rettighetsforhold nærmere. Veien ned til eiendommen blir ikke brøytet grunnet underliggende vannledninger. Veien nedenfor hytta med adkomst sør for bensinstasjonen brøytes.

BEBYGGELSE

Fritidsbolig, utedo og gapahuk.

FRITID

Sport og trening
Langrenn – 1 min gange (se gåtabanen på facebook for ytterligere informasjon)
Avstand til nærmeste løype: 46 m. 100 km preparert løype innenfor 15 km.
0.046 km

Odnes Skole – 3 min kjøring
Aktivitetshall, ballspill
2.6 km
Fluberg balløkke – 6 min kjøring
Ballspill
6.1 km
Bergfoss Treningssenter Dokka – 9 min kjøring
Trim-Mix Fitness – 9 min kjøring
Land Golfklubb – 22 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Offentlig transport er tilgjengelig fra Kronborg og Tømmervegen, som ligger henholdsvis 0,7 km og 0,8 km unna, med en gangtid på 9–10 minutter. Fra disse stoppene går det flere busslinjer, inkludert linje 110, 126, NW162, NW163 og 484.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Har status "Tatt i bruk" i matrikkelen. Bygningen finnes i SEFRAK-registeret med verneverdikategori 4 (minst streng av kategoriene 1–4). Hytten ble flyttet dit mellom 1950 og 1969.

Ingen tegninger i kommunens arkiver pga. alder: Det foreligger hverken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest for boligen grunnet alder. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer/påbygg/tilbygg etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjenning for den aktuelle bruken.

Det gjøres oppmerksom på at eventuelle tiltak utført uten nødvendige godkjenninger ikke blir lovlig som følge av salg. Kommunen kan pålegge retting, søknad eller i ytterste

konsekvens riving av ulovlige forhold i henhold til gjeldende regelverk.

For fritidsboliger gjelder egne krav til bruk, standard og tekniske løsninger, og disse kan avvike fra krav til helårsbolig. Ved endringer eller tiltak, både innvendige og utvendige, kan det utløses søknadsplikt. Dette gjelder blant annet tilbygg, påbygg og vesentlige fasadeendringer. Ved tiltak på eiendommen stilles det krav til blant annet plassering, avstand til nabogrense og vei, utnyttelsesgrad samt tilpasning til gjeldende reguleringsplan. Også tekniske forhold som brannsikkerhet og konstruksjon kan bli berørt. Kjøper overtar ansvaret for eiendommen slik den fremstår ved overtagelse, og bærer risikoen for eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter knyttet til eksisterende forhold.

VERNEKLASSE/SEFRAK

Eiendommen inkluderer en hytte ved navn Bakkeli som er SEFRAK-registrert med gul merking. Dette innebærer at bygningen er registrert som en del av kulturhistorisk bebyggelse, men det er ingen spesielle restriksjoner knyttet til denne registreringen. Hytten har historisk verdi og kan være av interesse for dem som ønsker en eiendom med kulturhistorisk betydning.

RADONMÅLING

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

Bygningen ligger i et område som er definert med moderat til lav- og usikker aktsomhetsgrad i kartet. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme.

INNHold

BRA-i 37 kvm: Stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e 5 kvm: Bod

TBA 19 kvm: Terrasse og balkongareal

STANDARD

Kjøkken 1. etasje:

Innredning i heltre med laminert benkeplate og flis over benken. Kjøkkenet er utstyrt med belysning over benkeplaten, kjøkkenkum og har naturlig avtrekk. Det er plass til frittstående kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Innvendige overflater:

Gulv: Tregulv.

Vegger: Panel og tapet.

Himling: Panel.

Tekniske installasjoner:

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Bygningen er ikke tilknyttet vann. Eiendommen har privat avløp med en enkel gråvannskum som ikke tømmes.

- Avløpsrør: Synlige innvendige avløpsrør i plast og metall.

- Ventilasjon: Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

- Oppvarming: Oppvarming består av strøm og vedfyring ved hjelp av ildsted og panelovner.

- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

HVITEVARER

Hytta kan selges med møbler og utstyr slik den fremstår ved visning, dersom kjøper ønsker dette. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å medta enkelte personlige eiendeler og interiør.

INNBO OG LØSØRE

Hytta kan selges med møbler og utstyr slik den fremstår ved visning, dersom kjøper ønsker dette. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å medta enkelte personlige eiendeler og interiør.

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.

AREALER

BRA - i: 37 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 42 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 m² Stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Fritidsbolig

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,17 m og skråhimling.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Utvendig inntilliggende bod er medtatt som BRA-e.

Følgende er medtatt som TBA:

Terrasse mot sør-øst: 13 m².

Terrasse mot vest: 6 m².

Utedo og gapahuk på eiendommen, disse er ikke måleverdige og er derfor ikke medtatt som egne bygg.

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger av eiendommen hos kommunen. Det tas forbehold om eventuelle søknadspåtliggende tiltak og endringer. Kjøper oppfordres til å undersøke forholdet nærmere med kommunen.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

- Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

- Eiendommen ligger i et område med moderat til lav og usikker aktsomhetsgrad for radon, og målinger er nødvendig for å avklare eventuelle nivåer.

- Det er videre opplyst at påviste forhold ved det elektriske anlegget kan medføre redusert elsikkerhet, og det anbefales utvidet kontroll utført av autorisert elektroinstallatør

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 890 000,-

VERDITAKST

Kr 900 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 2 990,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann

Avløp

Renovasjon: kr 2219,50

Brannsyn, feiing: kr 770,00

Eiendomsskatt blir innført fra om med 2027

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

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei. Det må påregnes ansvar for andel av vedlikehold og eventuell snøbrøyting. Kostnader og organisering kan variere, og kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende ordninger.

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi for fritidsboliger fastsettes av Skatteetaten basert på beregninger som tar hensyn til blant annet beliggenhet, areal og standard. Formuesverdien for denne eiendommen er ikke fastsatt eller kjent per i dag. Kjøper

oppfordres til å kontakte Skatteetaten for nærmere informasjon om beregning av formuesverdi.

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. 890 000,- (Prisantydning)

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

kr. 22 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

kr. 41 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 931 240,- (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 til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

25.07.1907 - Dokumentnr: 1907/900293-1/20 - Forbud mot næringsvirks

13.01.1988 - Dokumentnr: 1988/290-1/20 - Erklæring/avtale Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GRUNNBOKSDATO

03.06.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

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

03.06.2026

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

MEGLERS VEDERLAG

| | | | |
|----------------------------------|-----|----------|--------------|
| Fastpris vederlag | kr. | 40000.00 | (inkl. mva.) |
| Salgstilretteleggelse | kr. | 16 900,- | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgеbyr | kr. | 6 500,- | (inkl. mva.) |
| Markedspakke | kr. | 20 900,- | (inkl. mva.) |
| Visningspakke | kr. | 3 900,- | (inkl. mva.) |
| Gеbyr 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.

TILBUD PÅ LÅNEFINANSIERING

Trenger du finansiering – ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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 bygnings sakkyndig 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.

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 lengre 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.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

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

SANDVIKSVINGEN 3


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

- Tilstandsrapport_20995-2365_1
- Egenerklæring_Signed
- Energiattest-2026-306008 (1)
- Reguleringsplankart Gbnr 20-100
- Områdeanalyse, utvalg

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

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Sandviksvingen 3, 2879 ODNES

 SØNDRE LAND kommune

gnr. 20, bnr. 100

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 03.06.2026

Oppdragsnr.: 20995-2365

Eiendomsverdi ref nr: EZ1760

Foretak: KonturTakst AS

Takstingeniør: Thomas Sirirud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Arbeidsnavn
Thomas Sirrud

Thomas Sirrud

thomas@konturtakst.no

974 82 733



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand



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 fuktøk.

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.

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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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
- løssøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak 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

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Fritidsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen er beliggende i Odnnes, Søndre Land Kommune. Nærområdet består hovedsakelig av spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Gode rekreasjonsmuligheter i nærheten. Randsfjorden i umiddelbar nærhet. Avstand til Landsbyen Dokka er ca. 11 km og til Gjøvik er det ca. 33 km.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med metallplater.
Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Yttervegg i trekonstruksjon, synlig tømmer på deler av hytta. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Skråtak.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevindu med 1-lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 2009 og 2006.

Ytterdør i tre med 1-lags glass.

Terrasse mot sør-øst:
Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg.

Terrasse mot vest:
Fundamentering ikke synlig. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg.

Trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak bestående av:
Tregulv.

Veggflater er i hovedsak bestående av:
Panel. Tapet.

Himlinger er i hovedsak bestående av:
Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Murt pipe.

Antall ildsteder i bygningen: 2.

Støpt ringmur med krypkjeller. Enkelte lufterventiler. Tilbygg er fundamentert direkte på grunn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning i heltre. Laminert benkeplate. Flis over benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Plass til frittstående: Kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Metall.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner.

Elektrisk anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 946,5 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gode utsiktsforhold. Utedo og gapahuk på eiendommen.

Bygningen er ikke tilknyttet vann.

Eiendommen har privat avløp.
Selgers opplysning: Enkel gråvannskum.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 42 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 42 m ² |
| Totalpris | 900 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Megler bestilte tegninger av kommunen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger i deres arkiv.

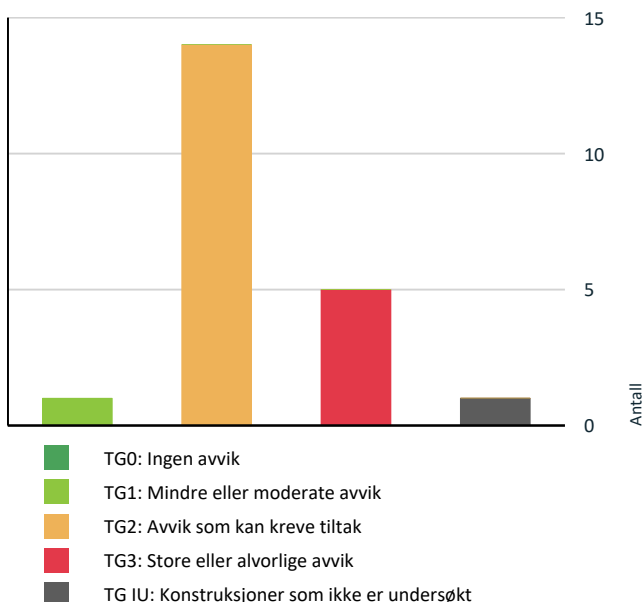
Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke er fremlagt.

Det er gjort tiltak på eiendommen som er søknads- eller meldepliktig. Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

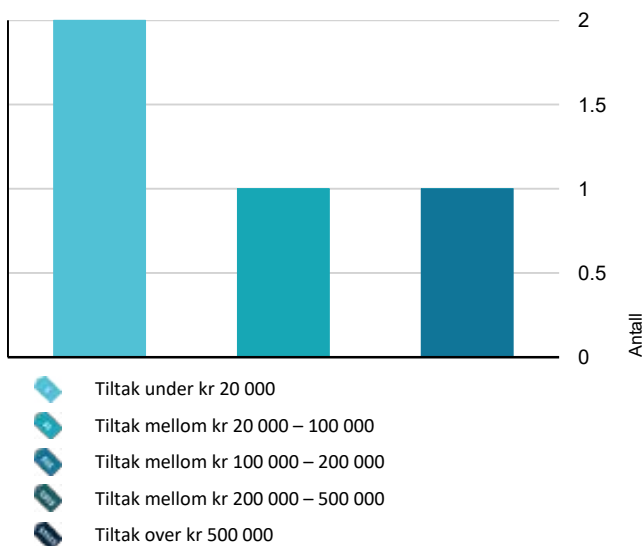
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Kjøkkenen > 1. Etasje > Stue/kjøkkenen > Overflater og innredning [Gå til side](#)




Sammendrag av boligens tilstand

 **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Bygningen ble flyttet i 1967, og består sannsynligvis av eldre bygningsdeler.

Standard

Enkel standard og normal planløsning.
Elektrisk anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er.

Bygningens alder og byggemåte tilsier at ved oppussing eller andre tiltak på bygningen kan avdekkes avvik som ikke er beskrevet i rapporten. Behov for vedlikehold og utbedringer.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|----------------------------------|---|
| 2001 | Utført som egeninnsats, faglært. | Tilbygd soverom. |
| 2009 | Utført som egeninnsats. | Skiftet enkelte vinduer. |
| 2013 | Utført som egeninnsats. | Ca. år. Satt opp frittstående gapahuk. |
| 2015 | Utført som egeninnsats. | Ca. år. Revet og erstattet tilbygd bod. Ny platting/terrasse. |

(Opplysningene over er gitt av selger)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater.

Taktekkingen er inspirert fra takstige.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Taktekkingen er gammel med en forventet kort gjenværende brukstid og er moden for utskifting. Tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Alderen i seg selv et symptom på svikt, vurderingen tar også hensyn til den generelle levetiden til sløyfer, lekter, vindskier.

Løse spiker på taktekking. Manglende undertak. Utettheter i forbindelse med takrenneinnfesting, (overligger er skrudd gjennom taket). Flassing på overflaten av taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utett taktekking og manglende undertak øker risikoen for fuktskader.

Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med utskifting av tak og montering av undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Besiktigelse av tak, malingsflask og enkelte løse spiker.



Manglende undertak under taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har blitt bøyd, sannsynligvis som følge av snøras. Frostspreng på takrennenedløp. Folie eller malingsflask ble registrert. Vindskier bærer preg av slitasje. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Takrenner bør rengjøres.

Takrennenedløp og takrenner bør utbedres ut for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.



Malings- eller folieflask på pipebeslag.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegg i trekonstruksjon, synlig tømmer på deler av hytta. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Utvendig kledning er ikke luftet. Kledning bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Behov for vedlikehold og utbedringer. Manglende lufting øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Det kan utføres lokale tiltak som forlenger brukstiden av ytterveggen/kledningen, dette må vurderes opp mot ønsket tilstand og hvilken langsiktige planer man har for boligen. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegge tilstand, årsak og utbedring.

Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med lokal utbedring av påvist råteskade og ytterligere undersøkelser, fullstendige utbedringer medfører høyre kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eldre tømmervegger og utvendig kledning har behov for vedlikehold.



Ved stikkprøvekontroll ble det registrert råteskade bunnstokk på baksiden av hytta. Forholdet gis tilstandsgrad 3.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Skråtak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra luke ved hjelp av lommelykt. Utilstrekkelig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsvis føre til kondensskader og isdannelse under kaldere værforhold.

Synlig fuktmerker på undertak. Det er uklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller nylig vanninntrengning. Det er ujevnheter eller skjevheter i takkonstruksjonen. Det er påvist spor etter mus, omfanget er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader.

Deler av takkonstruksjonen er skjult, og det kan derfor foreligge feil eller mangler som ikke er avdekket i rapporten. Eldre takkonstruksjoner har normalt dårligere bæreevne enn nyere konstruksjoner, noe som kan medføre behov for hyppigere inspeksjoner og snømåking i vinterperioder for å redusere risiko for overbelastning og svikt. Det er også økt risiko for fukt- og kondensproblematikk i eldre takkonstruksjoner, uten at slike forhold nødvendigvis er avdekket ved denne undersøkelsen. Jeg anbefaler nærmere undersøkelser av mulig fuktproblematikk, lufting og isolasjon i takkonstruksjonen, samt kontroll av konstruksjonens tilstand og bæreevne.

Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker. Forekomsten bør derfor undersøkes nærmere for å kartlegge omfanget, nødvendige utbedringstiltak samt musenes tilkomstveier inn i boligen.

Tilstandsrapport



Kaldtloft er kun inspisert via inspeksjonsluke, dette tilsier at det kan være feil eller mangler som ikke er avdekket i rapporten.



Takstoler over tilbygg er plassbygd, og har sannsynligvis ikke tilstrekkelig bæreevne.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Trevindu med 1-lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 2009 og 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Manglende vannbett over og under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelsen om mulig.

Avviket øker risikoen for fuktinntregning i konstruksjonen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen kan eksempelvis være høyere energitap på bygningen og kort gjenværende brukstid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot sør-øst:

Fundamenter med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg.

Terrasse mot vest:

Fundamentering ikke synlig. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og ettersyn av terrassekonstruksjonene for å forhindre forringelse og skader på treverket.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

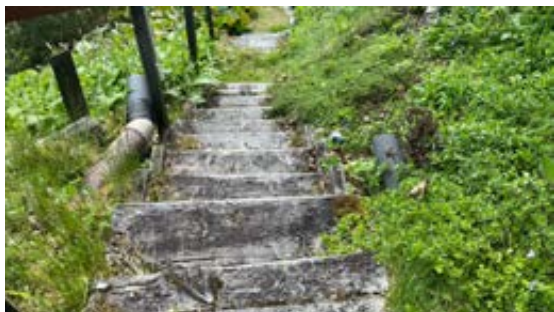
Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.



Utvendig trapp har råteskader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av: Tregulv.

Veggflater er i hovedsak bestående av: Panel. Tapet.

Himlinger er i hovedsak bestående av: Panel.

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder.

Skader, merker og øvrige avvik på innvendige overflater er omtalt på et generelt nivå og er ikke uttømmende beskrevet. Det er påregnelig med ytterligere forhold som ikke er særskilt angitt. Vurdering av hva som anses som akseptabel slitasje og avvik vil variere, og må vurderes i lys av boligens alder, bruk, vedlikehold og generelle tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Avviket ble registrert i soverom og stue/kjøkken, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600.

Eldre bygg ble tradisjonelt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser løpet av årstidene er ikke unormalt. Skjevheter i etasjeskiller er normalt tatt byggeåret i betraktning. Konstruksjonsstyrken er ikke vurdert, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Setningsskader kan være gamle, og derfor bør man kunne akseptere en rimelig grad av skjevheter og sprekker i en gammel bygning, så lenge setningene har stanset eller utvikler seg så langsomt at problemene kan håndteres med regelmessig vedlikehold. Både tre- og murbygninger kan ofte tåle relativt store setninger uten at det er nødvendig med refundamentering. Ved refundamentering oppstår ofte spørsmålet om å rette opp skjevheter i bygningen. Slik oppretting er vanligvis mulig med trehus ved hjelp av oppjekking.

Setninger og bevegelser i grunnen kan gi oppsprekking i grunnmur og i andre konstruksjoner i bygningen. Skjevheter i gulv, problemer med dører/vinduer, brudd på ledninger etc. kan også være en konsekvens, dette må hensyntas ved tiltak på bygningen.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegge årsak, omfang og eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Totalt helningsavvik på ca. 17 mm i stue/kjøkken.



Helningsavvik på ca. 24 mm innen en avstand på 2 meter i kjøkkenområdet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe.

Antall ildsteder i bygningen: 2.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Store deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder.

Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen.

Tilstandsrapport



Sotluke er plassert bak ildsted, og er lite tilgjengelig for inspeksjon og sotfjerning.



Sprekker i peis registrert.

Krypjkjeller

Beskrivelse

Støpt ringmur med kryptjeller. Enkelte lufterventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller.
- Kryptjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Fuktskader på undersiden av gulvkonstruksjonen som følge av for fuktig klima i kryptjeller er svært utbredt., konstruksjonen er en risikokonstruksjon. Det anbefales jevnlig kontroll av kryptjelleren for å følge med på tilstanden til konstruksjonene, ettersom klimaet i kryptjellere kan variere med årstidene.

Kryptjeller har begrenset lufting, dette bør utbedres. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Fuktskader i kryptjellere skyldes veldig ofte lange perioder med høy luftfuktighet kombinert med temperatur. Den høye luftfuktigheten skyldes ofte en kombinasjon med nevnte avvik/kommentarer, og feil ventilering. Sommeren er den mest kritiske perioden for høy luftfuktighet og fare for soppvekst, fordi klimaet i kryptjelleren normalt sett innehar lavere temperatur enn utemiljøet i deler av årstiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegge tilstanden for eventuelle utbedringer. Inspeksjonsluke bør etableres.

Manglende tiltak øker risikoen for at skjulte skader ikke avdekkes og fortsetter å utvikle seg. Typiske skader i kryptjellere er eksempelvis sopp- og råteskader.

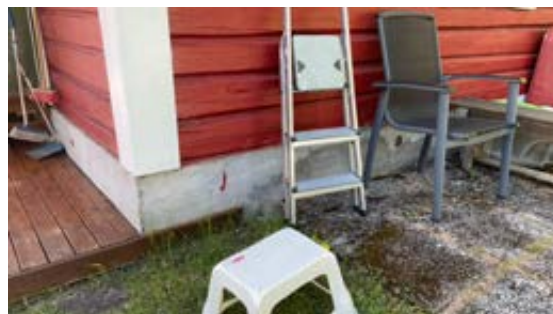
Utilstrekkelig eller manglende lufting øker risikoen for fuktskader i kryptjeller.

Generell anbefaling:

Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie. Plastfolien legges ut for å hindre avdunsting fra grunnen. Se også byggforsk datablad 521.203.



Fuktmåling i matkjeller viste skadelige verdier.



Sannsynligvis kryptjeller under hytta, denne er ikke mulig å inspisere innvendig grunnet manglende inspeksjonsluke.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning i heltre. Laminert benkeplate. Flis over benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Enkelte skader/merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Oversiktsbilde av kjøkken, forenklet kjøkken.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Metall.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

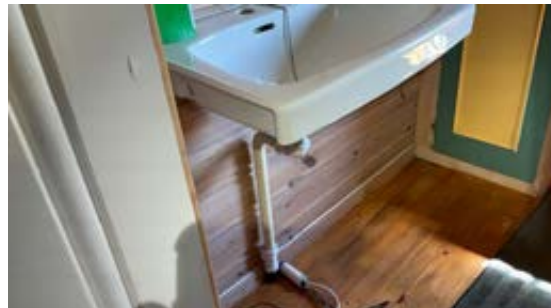
Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Eldre avløpsrør øker risikoen for lekkasjer. Hytta er ikke innlagt vann, fuktpåkjenningen er derfor begrenset.

Tilstandsrapport



Eldre avløpsrør i kjøkkeninnredning.



Servant i soverom.

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer, uten bruk av vifter.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Panelovner.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Se også boligens energiattest.

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

Elektrisk anlegg med skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Lagt opp stikkontakt i bod.

4. 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 Ikke vært.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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?

Ja Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid.

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, dette skal foreligge på alle arbeider på det elektriske anlegget etter 1999.

Påviste forhold kan medføre redusert elsikkerhet. Dette kan blant annet øke risikoen for elektrisk støt, varmgang og brann, samt medføre behov for kontroll og utbedring utført av autorisert elektroinstallatør.



Sikringer i stue/kjøkken.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Sviktende eller manglende drenering kan medføre fuktopptak i grunnmur og økt fuktbelastning i krypkjeller, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonene. Fuktsikring/drenering bør følges opp og fornyes ved påviste fuktproblemer eller i forbindelse med arbeider på grunnmur, terreng eller tiltak knyttet til takvann og nedløp. Se også "krypkjeller" i rapporten.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Tilbygg er fundamentert direkte på grunn.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Riss og sprekker av en slik karakter er normalt på bygninger fra denne perioden. Det er naturlig at konstruksjoner beveger seg noe etter årstidene med denne type fundamentering. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bygningsdelen må ses i sammenheng med "krypkjeller" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og riss kan skyldes normal materialbevegelse, svinn i betong eller setninger i grunnen. Dersom sprekken utvikler seg, kan de føre til økt fuktinntrengning og gradvis svekkelse av konstruksjonens bestandighet. Det anbefales å følge med på utviklingen og tette sprekken med egnet reparasjonsmateriale. Ved økende omfang, tegn til setningsskader eller usikkerhet rundt årsaken bør fagkyndig foreta en nærmere vurdering.

Tilstandsrapport



Enkelte sprekker i grunnmur.



Forenklet og grunn fundamentering i forbindelse med ringmur.



Tilbygd bod:
Forenklet fundamentering og sannsynligvis ikke tilstrekkelig bæreevne.

Terrengeforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 946,5 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gode utsiktsforhold. Utedo og gapahuk på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til laveliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforsklad 514.221).

Det er stedvis registrert fall på terreng mot grunnmur.

Selgers opplysning:

Det er luftekummer i forbindelse med offentlig VA på oversiden av hytta, vi opplever noe kloakklukt i forbindelse med dette iblant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen. Terrengeforholdet fører til mer fuktbelastning mot bygget og øker sannsynligheten for fuktskader.

Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser og mindre lokale tiltak, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Fullstendig utbedring kan medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fall mot hytta rundt deler av bygningen

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen er ikke tilknyttet vann.

Eiendommen har privat avløp. Eiendommer som ikke er tilknyttet offentlig avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Eier er ansvarlig for at anlegget er riktig dimensjonert og virker tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

Selgers opplysning: Enkel gråvannskum, denne blir ikke tømt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Jeg har ikke fått opplysninger om utskiftninger eller andre arbeider på utvendige avløpsledninger. Tilstandsgraden blir derfor satt ut fra byggeåret.

Utslipp av gråvann fra bygning uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse. I konkrete tilfeller kan gråvann inneholde forurensning av en slik karakter at forurensningsloven er overskredet. Det gjøres oppmerksom på at det kan være planbestemmelser som også regulerer bruk av utedo og gråvann.

Se også <https://www.miljodirektoratet.no/regelverk/forskrifter/forurensningsforskriften/sanitar-avlopsvann-kommentarer/>

Konsekvens/tiltak

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen for å avklare om avløpsanlegget tilfredsstillende gjeldende krav og forskrifter.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på anlegget er økt risiko for funksjonssvikt, forurensning og eventuelle pålegg om utbedring.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen under dette punktet inneholder blant annet:

- Sikkerhetsmessige forhold rundt Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Sikkerhetsmessige forhold rundt utvendig trapp.
- Radon, dokumentasjonsbasert (ikke målinger).
- Åpenbare avvik rundt branntekniske forhold.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen er beliggende i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Bygningen ligger i et område som er definert med moderat til lav- og usikker aktsomhetsgrad i kartet. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

42 m²/37 m²

Fritidsbolig: 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

900 000

Konklusjon markedsverdi

900 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er vurdert ut fra eiendommens salgsverdi og er forutsatt et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter gjennom en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er skjønnsmessig satt av takstingeniørens overblikk av momentene i denne rapporten og eiendommens beliggenhet i dagens marked.

Arealet av boligen og tomten er ikke alene grunnlag for eiendommens markedsverdi, men må sees i sammenheng med beliggenhet, standard, vedlikeholdsbehov, sammenliknbare salg av naboeiendommer, heftelser, eierform etc.

I denne rapporten er teknisk verdi beregnet i programmet Byggekost.no og eiendomsverdi.no er brukt som hjelpemiddel for beregning av markedsverdien.

I årlige kostnader under i rapporten, vil det i tillegg påløpe kostnader som strøm, fyring, nett/TV, drift, innboforsikring, vedlikeholdskostnader etc.

Sum årlige kostnader vil variere, og oppstillingen er kun ett estimat.

Sammenlignbare salg



| EIENDOM | SALGSDAT O | PRISANT | PRIS | FELLESgj. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|--|---------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Sagvika 19 ,2879 ODNES 56 m ² 1965 3 sov | 30-05-2024 | 2 600 000 | 2 550 000 | | 2 550 000 | 45 536 |
| 2 Ornesvegen 13 ,2879 ODNES 29 m ² 1966 2 sov | 03-06-2018 | 690 000 | 950 000 | | 950 000 | 32 759 |
| 3 Bedehusvegen 6 ,2879 ODNES 53 m ² 1972 1 sov | | 1 590 000 | | | | 30 000 |
| 4 Sandviksvingen 1 ,2879 ODNES 94 m ² 1970 3 sov | 09-06-2023 | 2 850 000 | 2 700 000 | | 2 700 000 | 28 723 |
| 5 Gamlevegen 13 ,2879 ODNES 49 m ² 1967 2 sov | 18-07-2021 | 650 000 | 625 000 | | 625 000 | 12 755 |
| 6 Strandbakken 2 ,2879 ODNES 60 m ² 1976 2 sov | 12-11-2024 | 250 000 | 450 000 | | 450 000 | 7 500 |

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|--|------------|---------------|
| Forsikring. Estimert på https://www.huseierne.no/politisk-arbeid/bokostnadsindeksen/ . Du bør bruke linken for å se på forutsetningene for tallene. | Kr. | 10 613 |
| Offentlige avgifter og ev. eiendomsskatt. Opplyst av kommunen, tidligere fakturert. | Kr. | 2 990 |
| Kostnader vei. Estimert. | Kr. | 5 000 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 18 500 |

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

| | | |
|---|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 000 000 |
| Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 000 000 |
| Sum teknisk verdi - Fritidsbolig | Kr. | 1 000 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 1 000 000 |

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | | |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 500 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 500 000 |

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 1 500 000 |
|--|------------|------------------|

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

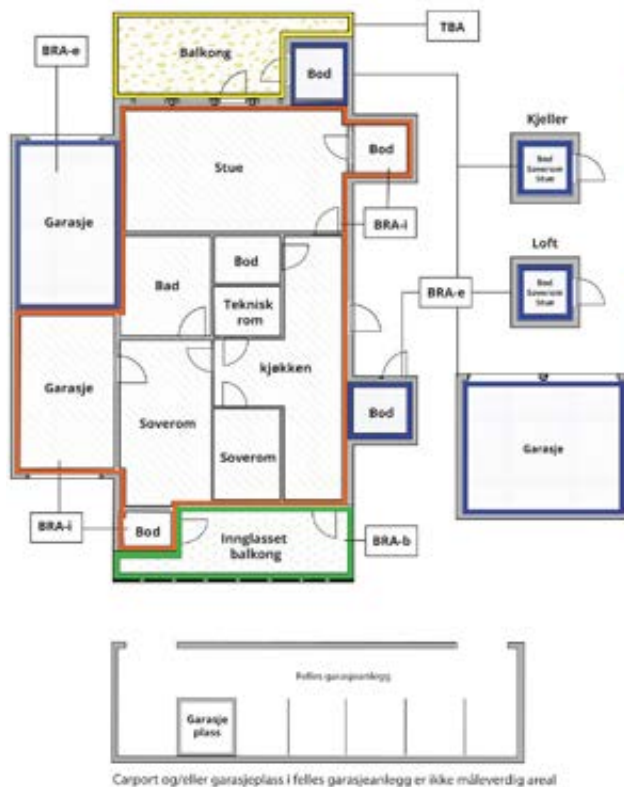
Hva er måleverdig areal?

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) |
| Ekstern bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | 37 | 5 | | 42 | 19 |
| SUM | 37 | 5 | | | 19 |
| SUM BRA | 42 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Soverom, stue/kjøkken, soverom 2 | Bod | |

Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,17 m og skråhimling.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Utvendig inntilliggende bod er medtatt som BRA-e.

Følgende er medtatt som TBA:

Terrasse mot sør-øst: 13 m².

Terrasse mot vest: 6 m².

Utedo og gapahuk på eiendommen, disse er ikke måleverdige og er derfor ikke medtatt som egne bygg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Megler bestilte tegninger av kommunen.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger tegninger i deres arkiv.

Det tas forbehold om eventuelle ulovligheter og søknadspliktige endringer siden tegninger ikke er fremlagt.

Det er gjort tiltak på eiendommen som er søknads- eller meldepliktig. Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 26.5.2026 | Thomas Sirirud | Takstingeniør |
| | Hege Østlien Stende | Kunde |
| | Østlien Laila | Eier |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3447 SØNDRE LAND | 20 | 100 | 0 | 0 | 946.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Sandviksvingen 3

Hjemmelshaver

Østlien Laila

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet, oppmåling anbefales.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomsten til eiendommen er via privat vei. Det er nødvendig å ta høyde for eventuelle kostnader til vedlikehold og snøbrøyting. Det er ikke fremvist avtale om rett til bruk av vei.

Selgers opplysning:

- Øvre vei er ikke tinglyst vegrett, men bruksrett Thomas Berger.
- Veien ned til eiendommen blir ikke brøytet grunnet underliggende vannledninger. Veien nedenfor brøytes.

Regulering

Kvernmoen-Sørmoen

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2016-2026.

SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at boligen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|------------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 02.06.2026 | Eiers egenerklæring er gjennomlest. | Gjennomgått | | Nei |
| Energiattest | 02.06.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Takstingeniørens arealskisse fra befaring | 26.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Statens kartverk og eiendomsverdi.no | 26.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg | | Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Byggegodkjente tegninger | | | Finnes ikke | | Nei |
| Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse | | | Finnes ikke | | Nei |
| Bruksrettigheter | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | 26.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ubekreftet grunnbok | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Informasjon om befaring og tilstandsrapporten | | E-post er sendt kunde før befaringen. | Gjennomgått | | Nei |
| Selger/kunde/revirent | 26.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 03.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent 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

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

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

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.



Adresse

Sandviksvingen 3, 2879 ODNES

Dato for energimerking

02.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-306008

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

140348848

Gårdsnummer

20

Bruksnummer

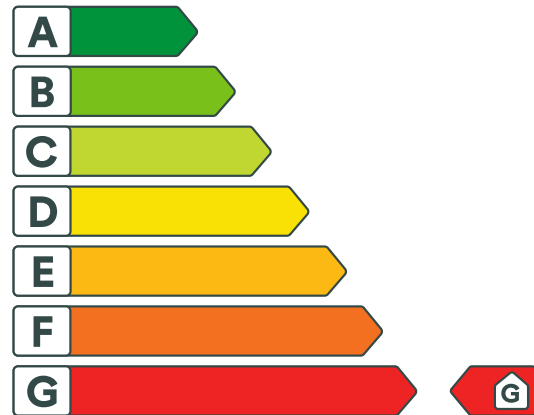
100

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

—



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

1967

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

42,0 m²

Oppvarmet bruksareal

37,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

520,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

659,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 391 kWh



Sandviksvingen 3, 2879 ODNES



Detaljering

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



Sandviksvingen 3, 2879 ODNES



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Notar Innlandet | |
| Oppdragsnr. | |
| 24-0051/26 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Hege østlien Stende | Laila Østlien |
| Gateadresse | |
| Sandviksvingen 3 | |
| Poststed | Postnr |
| ODNES | 2879 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | Laila Østlien |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 1999 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 27 |
| Antall måneder | 4 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | Fremtind |
| Polise/avtalendr. | |

Document reference: 24-0051/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei

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

Beskrivelse

Skjevhet på gulv, som anses som normalt for gamle bygg

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

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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

Nei

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

Beskrivelse

Riving av gammel bod og satt opp ny bod, utført av ufaglært person

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget inn et soverom under opprinnelig tak/svalgang.

Arbeid utført av

Far av eier, tømrer for Hetland Hus

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

Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet 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 |
|----------------|--|----------------------------|--|
| Laila Østlien | d47deaade309ab4dc59c 10f971e8f716d5a29ecc | 02.06.2026 10:48:03 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---------------------|--|----------------------------|--|
| Hege østlien Stende | ea1f6e07521be66a5348d 876ffb1edc01ceb03fc | 02.06.2026 10:46:04 UTC | Signer authenticated by One time code |

- 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>

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3447-20/100, Sandviksvingen 3, 2879 ODNES



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 04.05.2026 | Vær oppmerksom |
| Kvikkleire | 11.05.2026 | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 11.05.2026 | Vær oppmerksom |



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|--|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 20.04.2026 | Ikke funnet | 0.32 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 0.26 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 0.6 km |
| Flomfaresoner | 20.04.2026 | Ikke funnet | 0.02 km |
| Forurenset grunn | 11.05.2026 | Ikke funnet | 1.2 km |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 16.05.2026 | Ikke funnet | 0.65 km |
| Skredfaresoner | 11.05.2026 | Ikke funnet | 0.32 km |
| Stormflo | 11.05.2026 | Ikke funnet | 101 km |
| Støysoner | 11.05.2026 | Ikke funnet | 0.16 km |

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

| | | |
|--------------------------------|------------|----|
| Sist sjekket: | 04.05.2026 | |
| Ruiner eller fjernede objekter | Nei | Ja |
| Meldepliktige bygg | Nei | Ja |
| Andre SEFRAK-bygg | Nei | Ja |



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt

 Annet SEFRAK-bygg

 Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket: 11.05.2026

| | | | | |
|---------------------------------|-------|-----------------|----------|----------------|
| Aktsomhetsområde for kvikkleire | Nei | Ja | | |
| Risiko for skred på eiendommen | Ingen | Lav | Middels | Høy |
| Konsekvens ved skred | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



Tegnforklaring

| | | | | |
|------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|------------------|
| Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhetsområde |
|------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|------------------|

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)




Radonutsatt område

Sist sjekket: 11.05.2026

| | | | | |
|---|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|
| Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |
|---|-------------------|---------------------------|---------------|----------------------|



Tegnforklaring

| | | | |
|---|---|---|--|
|  Usikker aktsomhet |  Middels til lav aktsomhet |  Høy aktsomhet |  Særlig høy aktsomhet |
|---|---|---|--|

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



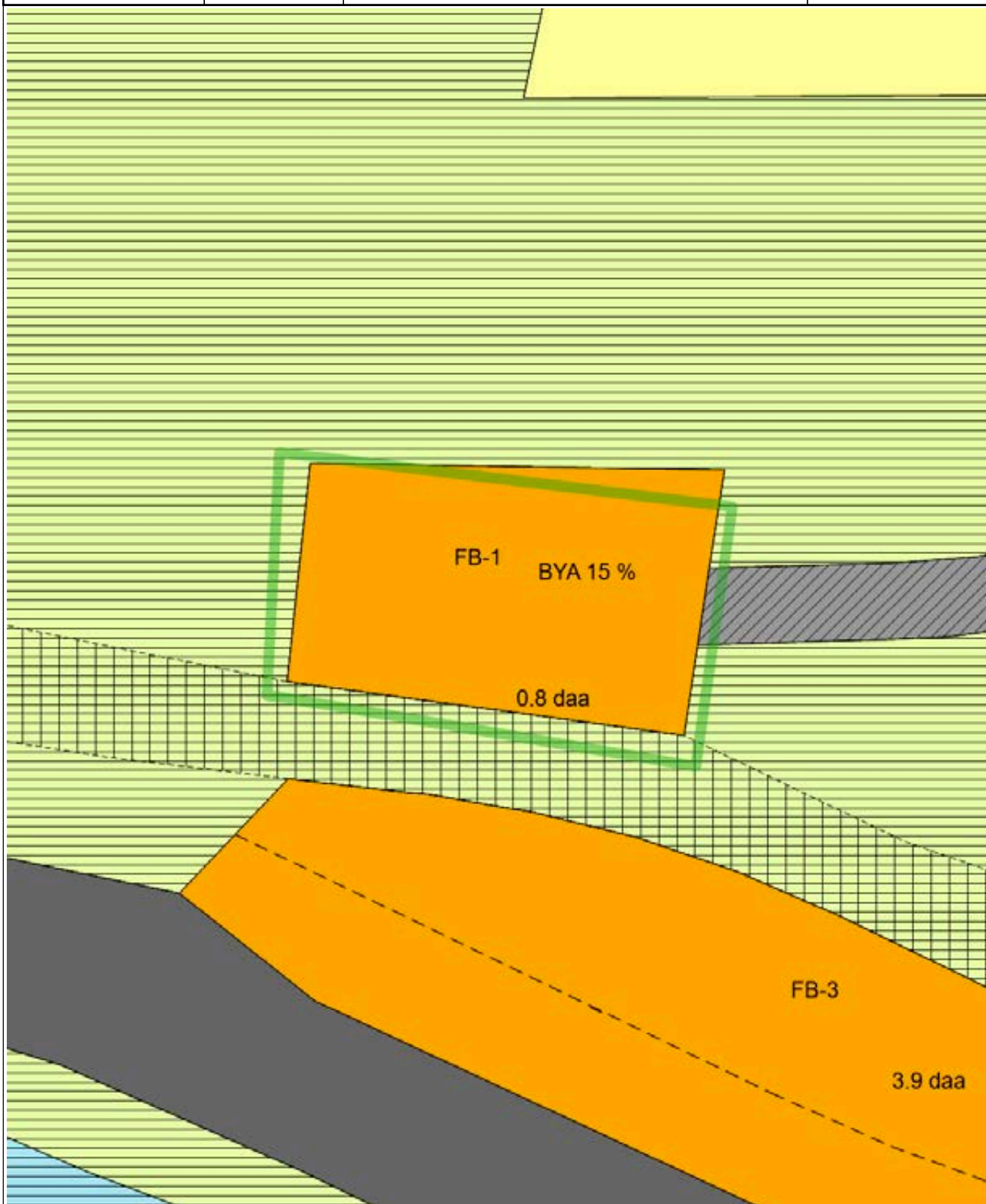
Søndre Land
kommune

Reguleringsplaner











| | | | | |
|-------------|--------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 20 | Bnr: 100 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Sandviksvingen 3 2879 ODNES | | | |
| Annen info: | | | | |



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

| | | |
|---|--|--|
|  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |  RpFormålgrense |  Byggegrense |
|  Bevaring av bygninger og anlegg |  Frittliggende småhusbebyggelse |  Fritidsbebyggelse |
|  Jernbane |  Friluftsområde |  Friluftsområde i sjø og vassdrag |
|  Felles avkjørsel | | |

Nabolagsprofil

Sandviksvingen 3

Offentlig transport

| | | |
|-----------------------------------|------------|---|
| ✈ Oslo Gardermoen | 1 t 34 min | 🚗 |
| 🚊 Kronborg | 9 min | 🚶 |
| Linje 110, 126, NW162, NW163, 484 | 0.7 km | |
| 🚊 Tømmervegen | 10 min | 🚶 |
| Linje 110, 126, 484 | 0.8 km | |

Avstand til byer

| | | |
|--------|-----------|---|
| Gjøvik | 31 min | 🚗 |
| Hamar | 1 t 8 min | 🚗 |
| Oslo | 2 t 3 min | 🚗 |

Ladepunkt for el-bil

| | | |
|-----------------------|-------|---|
| 🚗 Bjørnen Kro - Odnes | 7 min | 🚶 |
|-----------------------|-------|---|

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 46 m
- 100 km preparert løype innenfor 15 km

Aktiviteter

| | | |
|----------------|--------|---|
| Galleri GRETTE | 16 min | 🚗 |
| Land Golfklubb | 22 min | 🚗 |

Sport

| | | |
|---------------------------------|--------|---|
| 🏠 Odnes Skole | 3 min | 🚗 |
| Aktivitetshall, ballspill | 2.6 km | |
| 🏠 Fluberg balløkke | 6 min | 🚗 |
| Ballspill | 6.1 km | |
| 🏊 Bergfoss Treningssenter Dokka | 9 min | 🚗 |
| 🏊 Trim-Mix Fitness | 9 min | 🚗 |

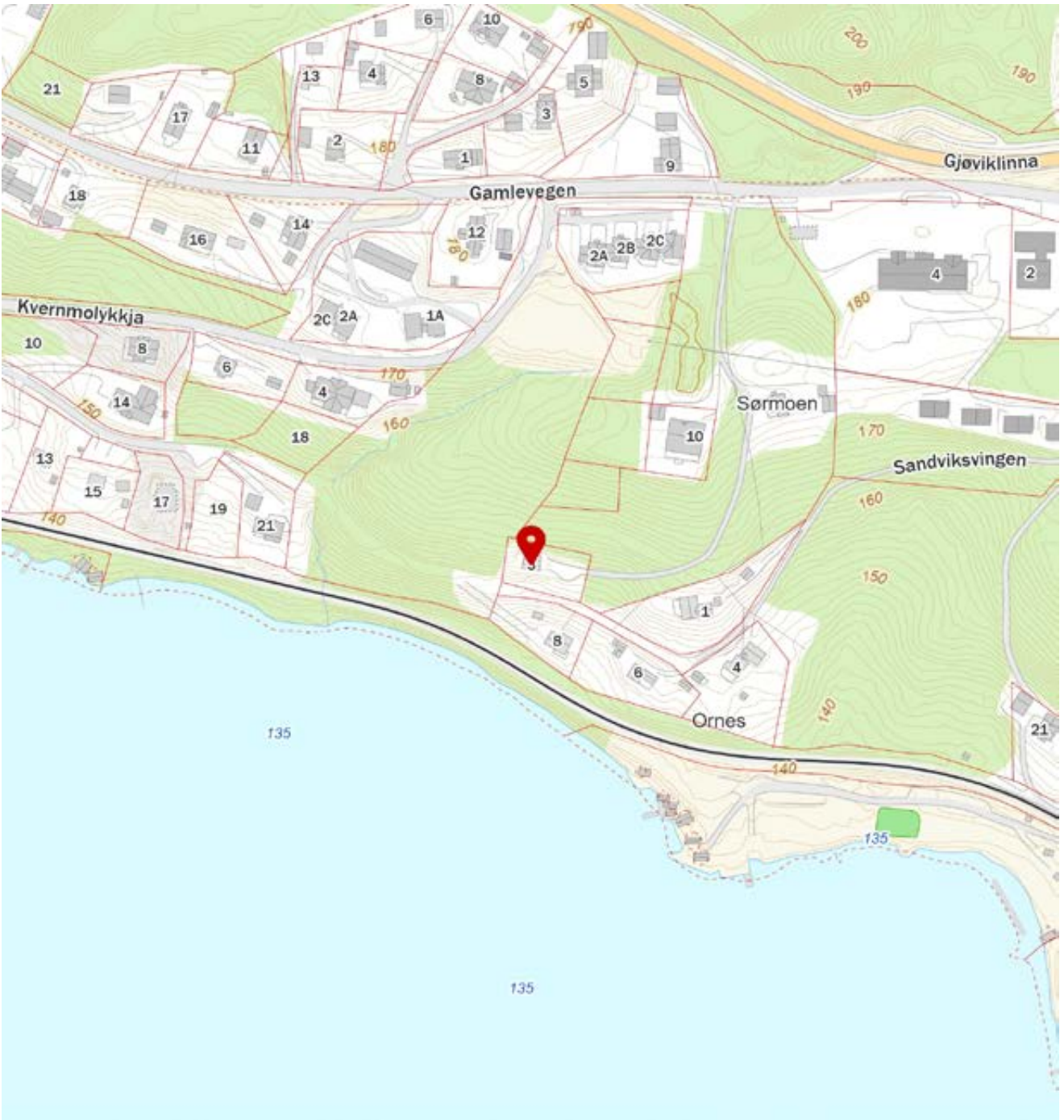
Dagligvare

| | | |
|------------------|--------|---|
| Spar Dokka | 9 min | 🚗 |
| PostNord | 9.2 km | |
| Coop Extra Dokka | 9 min | 🚗 |

Varer/Tjenester

| | | |
|---------------------|-------|---|
| 📦 Bergfoss Senteret | 9 min | 🚗 |
| 📦 Sentrum Dokka | 9 min | 🚗 |
| 🏪 Apotek 1 Dokka | 9 min | 🚗 |
| 🏪 Apotek 1 Saga | 9 min | 🚗 |
| 🍷 Dokka Vinmonopol | 9 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.

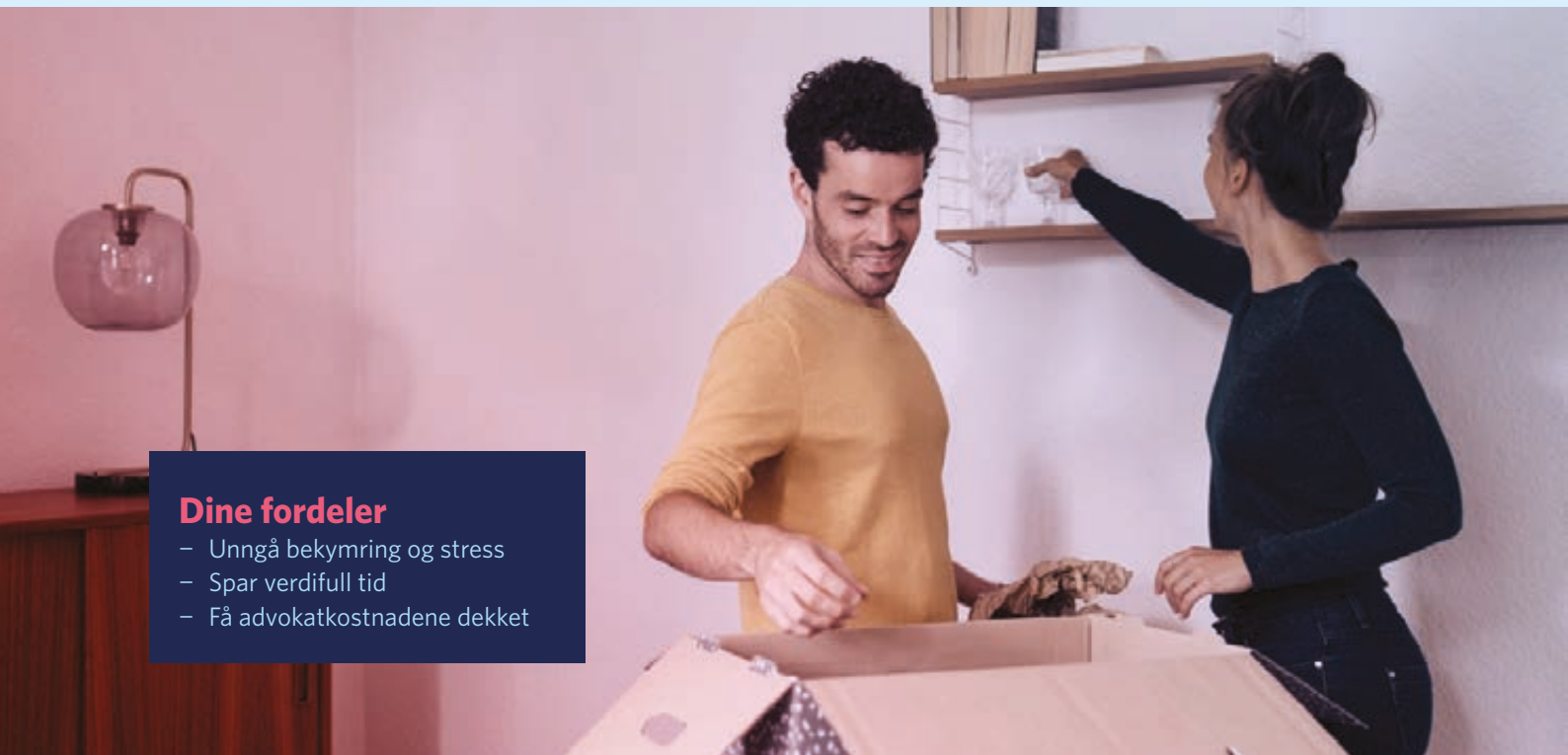
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
 - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
 - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
 - 14. POSTKASSE** medfølger.
 - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

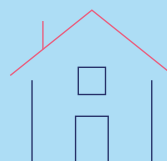
Hva koster forsikringen?

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 AVTALERETTLIGE 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: 24-0051/26

Adresse: Sandviksvingen 3, 2879 ODNES, gnr. 20, bnr. 100 i
Søndre Land kommune.

Kontaktperson: Ole André H-Olsen

Tlf: 40024444

Epost: oa@notar.no

Salgsoppgavedato: 03.06.2026

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/