

Brattsvevegen 4

SØNDRE LAND - TREVATEN

notar



Prisantydning Kr 3 950 000,- Boligtype Småbruk

BRA-i/BRA Total 116/326 kvm Megler Ole André H-Olsen Tlf 400 24 444

NOTAR.NO

notar



Brattsvevegen 4

Landlig småbruk med skog, dyrkamark og
flerbrukshall – perfekt for hest og hund.

Adresse	Brattsvevegen 4 2840 REINSVOLL
Prisantydning	Kr 3 950 000,-
Omkostninger	Kr 117 740,-
Totalpris	Kr 4 067 740,-
BRA-i/BRA Total	116/326 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Småbruk
Byggeår	1984
Soverom	3

Brattsvevegen 4 er et solrikt småbruk på ca. 229 dekar, beliggende på en høyde i landlige og rolige omgivelser på Reinsvoll i Søndre Land kommune, nær grensen til Vestre Toten. Eiendommen består av ca. 19,6 dekar fulldyrka jord og 167 dekar produktiv skog.

Tunet inneholder en velholdt enebolig fra 1984 med bruksareal på ca. 116 m², oppgradert med moderne fasiliteter. Boligen har stue med peisovn, kjøkken med nye fronter og integrerte hvitevarer fra 2024, tre soverom, bad, vaskerom samt balkong og stor terrasse.

I tillegg er det oppført en flerbrukshall på ca. 138 kvm fra 2015, samt garasje med plass til to biler. Nåværende eier har tidligere drevet med hundeopptrett på eiendommen. Beliggenheten kombinerer landlig ro med god adkomst og nærhet til offentlig transport, skoler og dagligvareh

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	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	37
Vedlegg	39
Budgivning	107

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



Gårdstunet inkluderer flere bygninger, alle omgitt av vakker natur.



Oversiktsbilde viser husets plassering i forhold til skogen og andre bygninger.







Åpen løsning mot spise plass gir en naturlig overgang til kjøkkenområdet.



Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i heltre, med integrerte hvitevarer fra 2024.



Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut, og det er plass til både kjøleskap og fryser i rommet.



Grov-kjøkkenet er utstyrt med kjølerom, benkeskap med benkeplass for feks. hjemmebakst. Plass til fryser og ekstra kjøleskap.



Laminatgulv og malte panelvegger gir en helhetlig stil i oppholdsrommet.



Åpen stue med spise plass ved store vinduer som gir rikelig med naturlig lys. Stuevinduer har både markise og plisségardiner som styres med fjernkontroll.



Rikelig med oppbevaringsplass i stuen med integrerte skapløsninger.



Toalettrommet er oppgradert i 2024 og har naturlig avtrekk, men mangler mekanisk ventilasjon.



Badet er oppgradert i 2011 med baderomsplater på veggene og elektriske varmekabler i gulvet.



Separat vaskerom er utstyrt med skyllekar og opplegg for vaskemaskin, samt en stråleovn som varmekilde.



Skyvedørgarderobe gir effektiv oppbevaring på hovedsoverommet.



Køyeseng gir plassbesparende løsning i rommet med panelvegger.



Soverom 3: Rommet har panelvegger og laminatgulv, samt plass til skrivebord og enkelseng.



Laminatgulv og malt panel på veggene gir et praktisk og vedlikeholdsritt inngangsparti.



Huset har en innkjørsel som leder til en frittstående garasje med praktiske boder i bakkant



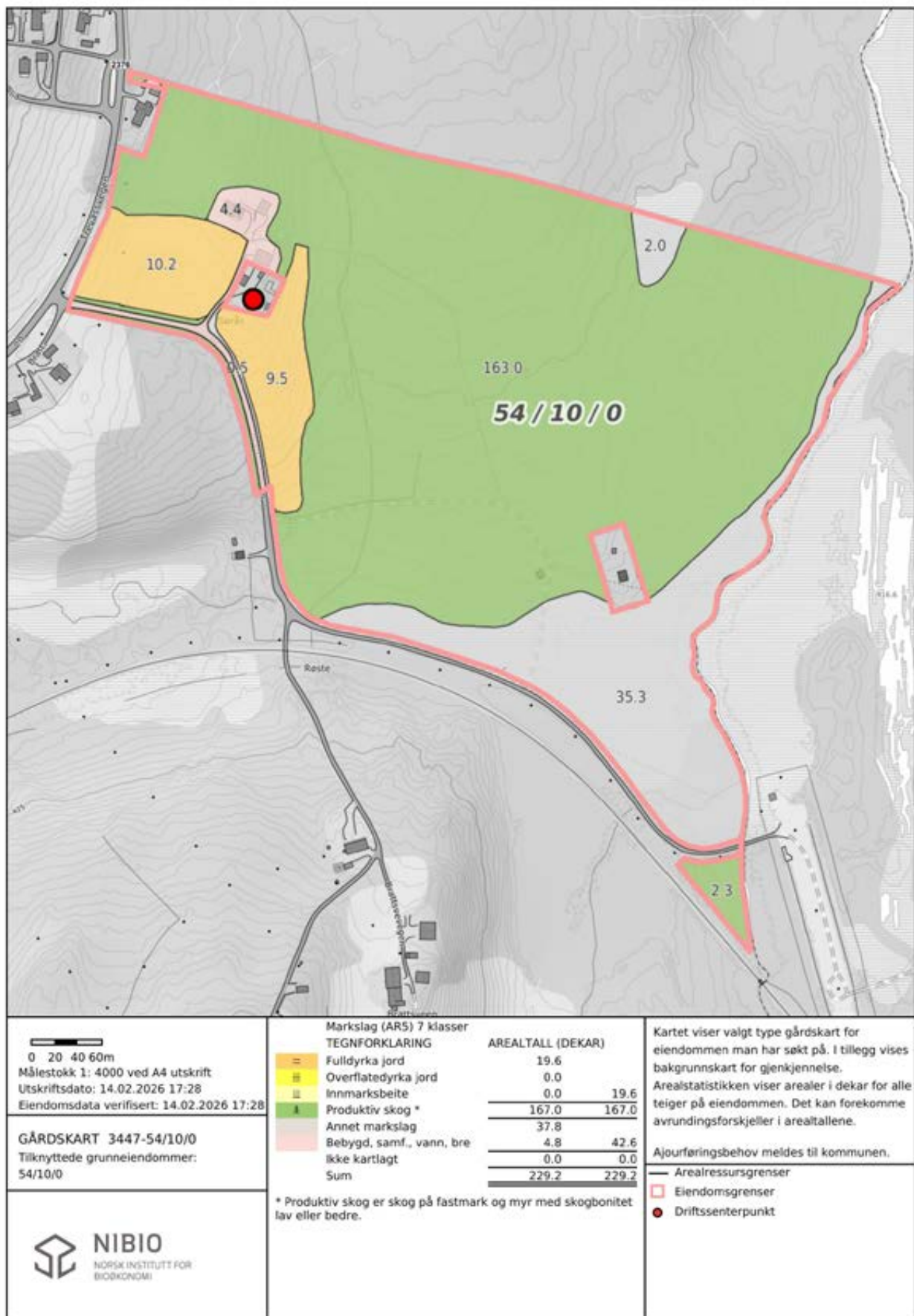
Vinduer gir naturlig lys til rommet, som er utstyrt med arbeidsbenk og oppbevaringshyller.



Rommet har god oppbevaringskapasitet med solide hyllesystemer.



Stålbygg fra 2015 benyttes til oppbevaring av maskiner og utstyr,



Gårdskart med oversikt over eiendommens totale arealer og fordeling på fulldyrka jord, skog og øvrige markslag.



Eiendommen har flere bygninger og jordvegen ligger inntil gårdstunet med enkel adkomst.



Skogen 167 dekar – en langsiktig ressurs for verdiskaping, rekreasjon og framtidig produksjon

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Brattsvegegen 4 ligger i et naturskjønt område med spredt boligbebyggelse, omgitt av landbrukseiendommer. Dette gir en rolig og fredelig atmosfære, ideell for dem som ønsker å bo i landlige omgivelser.

Trevatna markedsføres som en skjult perle – Enten du er fisker, fuglekikker, badenymfe, turglad, hengekøye-entusiast, kajakk-padler eller bare lengter etter fredelige stunder ved vannkanten; Trevatna er noe helt spesielt. Et eventyr, sommer som vinter. En liten hemmelighet på åsen mellom Raufoss og Hov sitert fra <https://www.gjovikregionen.no/bo-leve-og-oppleve/artikler/trevatna-en-skjult-naturperle>

Her får du rikelige muligheter for friluftsliv rett utenfor døren. Området byr på flotte turstier, bær- og soppskog, fiskevann og gode forhold for både korte rusleturer og lengre utflukter. Vinterstid åpner landskapet seg for ski, truger og stille naturopplevelser i snødekte omgivelser.

Servicemuligheter er også lett tilgjengelige. Kiwi Eina dagligvarebutikk er en kort 9 minutters kjøretur unna, og Kiwi Reinsvoll ligger 10 minutter fra eiendommen. For familier med små barn, er Trevatn barnehage kun 2 minutters kjøring unna, mens Eina barnehage ligger 8 minutter fra eiendommen.

Kun ca 15 minutter til Raufoss sentrum med et rikt utvalg av servicefunksjoner.

For de som er glad i sport og fritidsaktiviteter, er Solvoll idrettsplass bare 3 minutters kjøring unna, og Amfi Treningssenter kan nås på 9 minutter. Dette gir gode muligheter for både fotball og generell trening.

Skolegang for barn i området er godt dekket med Fryal skole og Søndre Land ungdomsskole, begge 21 minutters kjøring fra eiendommen, samt Raufoss videregående skole som ligger 11 minutter unna.

Alt i alt tilbyr Brattsvegegen 4 en harmonisk kombinasjon av landlig ro og praktisk tilgang til nødvendige fasiliteter og transportmuligheter.

ADKOMST

For å komme til eiendommen Brattsvegegen 4, 2840 Reinsvoll, kan man benytte seg av privat adkomstvei fra offentlig veg.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Brattsvegegen 4, 2840 REINSVOLL

OPPDRAKSNUMMER

24-0003/26

SELGER

Else Skogli Rudsengen

MATRIKKE

Gårdsnummer 54, bruksnummer 10, , ideell andel 1/1.
i Søndre Land kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Småbruk

ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

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

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

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

STRØMFORBRUK

Selger oppgir et snitt strømforbruk i kWh, pr. måned eller år: ca. 800-1000,- pr. mnd

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 229.303 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Ifølge Skog og Landskaps (NIBIO) gårdskart har eiendommen følgende arealfordeling:

Fulldyrket jord: ca. 19,6 daa

Produktiv skog: ca. 167 daa

Annet areal: ca. 42,6 daa (tun, veier, berg, myr m.m.)

Totalt areal: ca. 229,2 daa

Bebyggelse og tun

Til tunet hører bolighus, dobbel isolert garasje med verksted/lagerrom samt en uisolert stålhall.

Bygningsmassen fremstår som solid og jevnt over godt vedlikeholdt. Stålhallen gir gode muligheter for lager, verksted eller annen næringsvirksomhet.

Som følge av dagens krav til driftsomfang innen jordbruk er jordveien i dag leid ut til virksomhet i nabolaget, men er tilgjengelig for nye eiere dersom det er ønskelig og ikke forlenge leieavtalen på jordvegen.

Jordbruksareal

Den fulldyrkede jorda utgjør ca. 19,6 daa og ligger fordelt på to skifter nedenfor tunet. Arealene er sør- og østvendte, med hellende terreng og gode solforhold. Jorda er opplendt, og det er ikke kjent behov for grøf팅. Jordart er ikke kartlagt, men antas å bestå av morene- og siltige jordarter.

Arealene har vært leid ut på langsiktig avtale til nabo som driver grasproduksjon. Leieavtalen er utløpt, og ny eier kan velge å inngå ny 10-årig leieavtale dersom videre bortleie er ønskelig.

Ved verdsettelse er det, i tillegg til bruksverdi, også

hensyntatt mulig verdi ved fremtidig fradeling. Dette er en typisk eiendom hvor LNF-arealer ofte fradeles til aktive gårdsbruk i medhold av jordloven, og det anses urimelig at en eventuell merverdi alene skal kapitaliseres av ny eier.

Skog og utmark

Eiendommen har ca. 167 daa produktiv skog, hovedsakelig bestående av granskog med lav til middels bonitet, med hovedtyngden på lav bonitet. Terrenget gir relativt lette driftsforhold og kort avstand til skogsbilveier.

All skog er sluttavvirket i 2014 og 2021. Etter første hogst er arealene tilplantet, mens planting etter siste hogst er bestilt av tømmerkjøper, men ennå ikke utført. Det står midler på skogavgiftskonto som er ment å dekke kostnadene til gjenstående planting. Det er opplyst at det er ca. kr 70.000,- innestående på skogavgiftskonto, øremerket skogskjøtselstiltak.

Det er ikke registrert miljøverdier, nøkkelbiotoper eller rødlistede arter, og skogen regnes derfor som ren produksjonsskog som kan utnyttes fullt ut. Ettersom skogen nylig er hogd, vil det gå et helt omløp før nye hogstinntekter kan påregnes, anslagsvis ca. 80 år. Eiendommen har dermed ikke løpende kontantstrøm fra skog, men er likevel tillagt verdi gjennom grunnverdi og hensyntatt plantekostnader.

Jakt og rettigheter

Eiendommen inngår i Søndre Land Øst grunneierlag, sone 6, og jakt administreres gjennom Søndre Land viltlag.

Konsesjoner og øvrige forhold

Det følger ingen særskilte produksjonskvoter eller konsesjoner med eiendommen.

Eiendommen har ingen inntekter fra festeforhold.

For ytterligere informasjon se vedlagte Landbrukstakst.

SOLFORHOLD

Solforhold terrasse og uteområder (Klokkeslett fra og til, alle områder): ca. 05-22 på sommerstid.

TAKST

Landbrukstakst datert 21.01.2026. utført av Kristoffer Fodnes.

BYGGEÅR

1984

BYGGEMÅTE

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ny taktekking i 2014, lagt på opprinnelig papptekking.

Nedløp og beslag: Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Det er montert snøfanger over inngangsparti.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav for snøfangere, men pga. sikkerhet anbefales dette etablert.

Det er imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Overflater er til dels overflatebehandlet i 2022.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret.

Nytt vindu på bad, og på to soverom.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ny dør til terrasse fra kjøkken i 2020, og fra soverom i 2022. Eldre dør fra stue.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong og terrasse i trekonstruksjoner.

Utvidelse og modernisering av balkonger i 2014.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder i et møblert rom, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater i et umøblert rom kan det være andre verdier.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe, forblendet med tegl, og peisovn i stue.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Drenering av ukjent utførelse. Ikke kjente masser rundt og under bygningen.

Grunnmur og fundamenter: Ringmur i betong med noe avflassing puss.

Terrengforhold: Opparbeidet tomt rundt bygningen. Gruset adkomst og gårdsplass.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av eier og hva som er synlig der ledningsnettlet går inn i bygningen.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser

av taktekking når taket er snøfritt. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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.

Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

1 Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er påvist avvik i fuger, ingen fug eller kantlist i underkant av baderomsplater.

Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Badet/våtsonen står foran en full oppgradering. Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen

for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer. Det må foretas lokal utbedring.

1 Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

1 Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1 Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.
Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Badet/våtsonen står foran utbedring.

1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist avvik i fuger.
Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1 Etasje - Bad - Ventilasjon

Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Avtrekksystemet må utbedres. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte

ved dør e.l. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1 Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 Etasje - Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: Konstruksjonen fungerer med dagens tilstand.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved

kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redreting rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3

1 Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

TGIU

Utvendige trapper

Utvendig trapp i treverk. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst var snødekket og krypkjeller er derfor ikke besiktiget. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner,

på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Terrengforhold

Opparbeidet tomt rundt bygningen. Gruset adkomst og gårdsplass. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

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

Konsekvens/tiltak:

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Boligsalgsrapport utført av ABACUS TAKST AS v/Trond Hagen rapportdato: 21.01.2026 som er vedlagt prospektet.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Nye fronter og noe innredning er nytt i 2024. Integrerte hvitevarer er nye i 2024.
- Rommet er pusset opp i 2024.
- Service utført sist i 2024.

2022:

- Overflater er til dels overflatebehandlet i 2022.
- Ny dør til terrasse fra kjøkken i 2020, og fra soverom i 2022.

2020:

- Varmepumpe luft til luft fra 2020
- Ny dør til terrasse fra kjøkken i 2020, og fra soverom i 2022.

2019:

- Kjølerom aggregat fra 2019.

2017:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2014:

- Ny taktekking i 2014, lagt på opprinnelig papptekking.
 - Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.
- Det er montert snøfanger over inngangsparti.
- Utvidelse og modernisering av balkonger i 2014.

2011:

- Bad er pusset opp i 2011 med nye overflater og installasjoner.

MODERNISERT/PÅKOSTET ÅR

2011-2024

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2016-2026, med ikrafttredelse 11.04.2016. Et delareal på 1496.02 kvm er avsatt til boligbebyggelse, og et delareal på 227806.8 kvm er avsatt til LNRF areal.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen.

Berørte datasett:

Flomfaresoner, Radonutsatt område, Støysoner

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen oppvarmes med varmekabler, panelovner, varmpumpe luft til luft, og vedfyring. Badet har elektriske varmekabler, mens vaskerommet har stråleovn som varmekilde. Sikringskap er plassert i boden. Automat sikringer

TV/INTERNETT/BREDBÅND

- Leverandør: Nextel
- Bredbånd/fiber: Nextel
- Hvor er uttaket: stue

PARKERINGSFORHOLD

Brattsvegegen 4 har en garasje med plass til biloppstilling og oppbevaring.

Garasjen har et eksternt bruksareal på 72 m². Det er også en opparbeidet tomt rundt bygningen med gruset adkomst og gårds plass, som gir ytterligere muligheter for parkering.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Privat adkomstvei fra offentlig veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Bolighus, fristående garasje og flerbrukshall.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Trevatn barnehage - 2 min kjøring

Eina barnehage - 8 min kjøring

Lunde gårdsbarnehage - 9 min kjøring

Skoler

Fryal skole (1-7 kl.) - 21 min kjøring

Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.) - 21 min kjøring

Sport og trening

Trevatn fotballbane - 21 min gange

Fotball

2 km

Solvoll idrettsplass balløkke - 3 min kjøring

Ballspill, fotball

2,1 km

Amfi Treningssenter Eina - 9 min kjøring

MOVA Raufoss Amfi - 13 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Vi oppfordrer til å ta kontakt med Søndre Land kommune for spørsmål rundt skole og barnehagedekning.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

For de som er avhengige av offentlig transport, er det gode forbindelser tilgjengelig. Røstelia bussholdeplass med linje 480 ligger kun 5 minutters gange unna, mens Eina stasjon med linje RE30 er en 9 minutters kjøretur fra eiendommen. Oslo Gardermoen kan nås på 1 time og 16 minutter med bil, noe som gjør det enkelt å reise både nasjonalt og internasjonalt.

ADGANG TIL Utleie

Utleie av hybel, som en del av hovedboligen, forutsetter at rommet er godkjent av kommunen til varig opphold. De som kan ha interesse av å leie ut, oppfordres til å undersøke hvilke formelle og bygningsmessige krav som må oppfylles for å få godkjenning, dersom ikke rommet fremgår av bygningstegninger som rom for varig opphold. Slike opplysninger kan normalt skaffes ved henvendelse til kommunen.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Kun maskinhus/lager som har ferdigattest. bolig er oppført før krav om ferdigattest i 1998.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

16.08.2016.

RADONMÅLING

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig tilluft med karmventiler i vinduer, eller gjennom aktiv

lufting med vinduer.

Naturlig avtrekk på våtrom og ventilator på kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmepumpe luft til luft fra 2020

Service utført sist i 2024.

Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

INNHold

RA-i 116 kvm: Vindfang, gang, toalettrom, vaskerom, bad, kjøkken, kjølerom, spisestue, stue og 3 soverom

TBA 62 kvm: Terasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 72 kvm: 2 garasje plasser, boder og verksted

Flerbrukshall:

BRA-e 138 kvm: Maskinhall

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Fronter og deler av innredningen er nye fra 2024. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert, og det er plass til kjøleskap og fryser. De integrerte hvitevarene er fra 2024. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og taket har panel. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeåret med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på veggene. Taket har himlingsplater. Rommet er utstyrt med skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmekilden er en stråleovn, og det er naturlig ventilering.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malt panel og panelplater.

Himling: Malte panelplater og himlingsplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via karmventiler i vinduer eller aktiv lufting. Det er naturlig avtrekk på våtrom og ventilator på kjøkken.

- Kjølerom: Kjølerom med aggregat fra 2019.

- Andre installasjoner: Varmepumpe luft til luft fra 2020. Service ble utført i 2024.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

AREALER

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 210 m²

BRA totalt: 326 m²

TBA: 62 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 116 m² Vindfang, gang, toalettrom, vaskerom, bad, kjøkken, kjølerom, spisestue, stue og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 m²

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 72 m² 2 garasje plasser, boder, verksted

MASKINHALL (STÅLHALL)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 138 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Alle arealer er oppmålt med lasermåler i henhold til NS3940:2023 som er gjeldende fra 01.01.2024.

Byggetegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Bygningen er registrert som "Tatt i bruk" på eiendomsverdi på nett.

Nyere håndverkstjenester

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

Svar: Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Svar: nei,

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 950 000,-

VERDITAKST

Kr 3 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 13 227,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 3737,50

Avløp: kr 4186,00

Renovasjon: kr 4439,00

Brannsyn, feiing: kr 405,00

Leie av vannmåler: kr 460,00

Totalt: kr 13227,50

Det er månedlig, etterskuddsfakturering av kommunale avgifter.

Forbruksebyr vann kr. 73,37 kbm, stippulert forbruk 2025 kr. 6163,08

Forbruksgebyr avløp kr. 72.68 kbm, stippulert forbruk 2025 kr. 6105,12

Registrert forbruk i 2024 utgjorde 84 kbm

Eiendommen har vannmåler.

Søndre Land kommune foretar ikke avregning ved eierskifte. Årsoppgjøret for 2025 kommer på faktura med forfall i 2026. Da er hele 2025 med. De kommunale avgiftene følger eiendommen. Avregninger utenom årsoppgjøret blir en sak mellom selger og kjøper.

INFO EIENDOMSSKATT

Søndre Land kommune har per i dag ikke innført eiendomsskatt, og eiendommen er dermed ikke gjenstand for løpende kommunal eiendomsskatt. Det er politisk vurdert å innføre eiendomsskatt, men noe konkret vedtak om dette er ikke iverksatt pr. nå.

VANNAVGIFT

Årlig kr 12 268,-
Vannavgift år: 2024

INFO VANNAVGIFT

Forbruksebyr vann kr. 73,37 kbm, stipulert forbruk 2025 kr. 6163,08
Forbruksgebyr avløp kr. 72.68 kbm, stipulert forbruk 2025 kr. 6105,12
Registrert forbruk i 2024 utgjorde 84 kbm

Eiendommen har vannmåler.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 177 627,- som primærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi og formueskattegrunnlag for landbrukseiendom

Formuesverdi (tidligere kalt ligningsverdi) er det skattemessige verdigrunnlaget som legges til grunn ved beregning av formuesskatt i skattemeldingen og kan avvike fra eiendommens markedsverdi. For landbrukseiendommer skal alle deler av eiendommen inngå i formuesverdien med tilhørende regler for fastsettelse av delverdier (bolighus, driftsbygninger, jord, skog med mer).? Formuesverdien fastsettes normalt ved en andel av kostpris eller markedsverdi etter gjeldende skattemessige satser, og det gis fradrag/rabatt for faste eiendeler som landbrukseiendommer er omfattet av.?For boligdelen er det særskilte prosentandeler som legges til grunn som

utgangspunkt for beregning.?Den skattemessige verdsettelsen er gjenstand for løpende endringer i regelverket, og den enkelte eiendomseier kan i visse tilfeller kreve justering dersom forhåndsutfylt verdi ikke vurderes som korrekt.?

For inntektsåret 2025/2026 er det etablert nye vurderingsmodeller som påvirker formuesverdien ved beregning av skattegrunnlaget, inkludert endringer i beregningsmodeller og andeler som benyttes ved verdsettelse for formuesskatt.?Det anbefales å kontrollere verdsettelsen i skattemeldingen eller med Skatteetaten og eventuelt ta kontakt med rådgiver dersom det er tvil om korrekt verdsettelse av landbrukseiendommen som formuesobjekt.

Oppgitt formuesverdi er hentet fra Skatteetaten
08.01.2026

OMKOSTNINGER

kr. 3 950 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 98 750,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 117 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 067 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

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

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

3447/54/10:

19.01.1951 - Dokumentnr: 405 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:10

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:66

12.10.1954 - Dokumentnr: 3683 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:19

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1956 - Dokumentnr: 3473 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:19

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1958 - Dokumentnr: 2749 - Forkjøpsrett

PRIOR. ETTER LÅN I LANDBRUKSBANKEN

Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1967 - Dokumentnr: 959 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:23

Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1980 - Dokumentnr: 8350 - Forkjøpsrett

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:63

21.01.1981 - Dokumentnr: 504 - Forkjøpsrett

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:64

21.01.1981 - Dokumentnr: 504 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM VEG

Overført fra: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:64

14.06.1984 - Dokumentnr: 4442 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:10

Overført fra: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:68

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1984/9928-1/20

14.06.1984 - Dokumentnr: 4442 - Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1985 - Dokumentnr: 4012 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Søndre Land kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2016 - Dokumentnr: 611400 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3443 Gnr:100 Bnr:2

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:6

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:7

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:8

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:10

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:14

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:16

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:19

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:22

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:23

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:38

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:65

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:72

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:56 Bnr:27

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:56 Bnr:30

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:56 Bnr:41

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:56 Bnr:89

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:56 Bnr:91

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:56 Bnr:94

Overført fra: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:63 m.fl.

25.08.2016 - Dokumentnr: 768517 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3443 Gnr:100 Bnr:2

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:6

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:7

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:8

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:10
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:14
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:16
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:19
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:22
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:23
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:38
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:65
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:72
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:56 Bnr:27
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:56 Bnr:30
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:56 Bnr:41
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:56 Bnr:89
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:56 Bnr:91
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:56 Bnr:94
Overført fra: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:66

08.11.2022 - Dokumentnr: 1268713 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:80

25.01.1936 - Dokumentnr: 174 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3447 Gnr:54 Bnr:1

12.10.1954 - Dokumentnr: 3683 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3447 Gnr:54 Bnr:19

09.08.1966 - Dokumentnr: 3662 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3447 Gnr:54 Bnr:23

01.09.1967 - Dokumentnr: 4266 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3447 Gnr:54 Bnr:26

14.11.1980 - Dokumentnr: 7924 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3447 Gnr:54 Bnr:65

14.11.1980 - Dokumentnr: 7925 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3447 Gnr:54 Bnr:66

05.06.1984 - Dokumentnr: 4190 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3447 Gnr:54 Bnr:68

01.01.2020 - Dokumentnr: 824539 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:0536 Gnr:54 Bnr:10

31.08.2022 - Dokumentnr: 962215 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3447 Gnr:54 Bnr:80
Elektronisk innsendt

17.11.2022 - Dokumentnr: 1309937 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3447 Gnr:54 Bnr:68
Elektronisk innsendt

25.11.2022 - Dokumentnr: 1342527 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3447 Gnr:54 Bnr:63
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3447 Gnr:54 Bnr:64
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3447 Gnr:54 Bnr:66
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:3447 Gnr:54 Bnr:73
Elektronisk innsendt

19.01.1951 - Dokumentnr: 405 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:10
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:66

19.01.1981 - Dokumentnr: 405 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:65
Med flere bestemmelser

14.06.1984 - Dokumentnr: 4442 - Forkjøpsrett
Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:10
Overført fra: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:68

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1984/9928-1/20

05.07.2016 - Dokumentnr: 611400 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:10
Overført fra: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:63 m.fl.

05.07.2016 - Dokumentnr: 611475 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:65

25.08.2016 - Dokumentnr: 768517 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:10
Overført fra: Knr:3447 Gnr:54 Bnr:66

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

GRUNNBOKSDATO

12.02.2026

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.

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

16.02.2026

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

Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum (inkl. mva).

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

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

Visninger (pr. stk.) kr. 3 900,- (inkl. mva.)

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

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

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (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

Vi kan tilby et gratis møte med en av Etnedal Sparebanks
rådgivere som kan gi deg personlig veiledning og hjelp med
tanke på lån og finansieringsbevis.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen.

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.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at

feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

1) Dersom Selger ikke oppfylles sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.

2) Dersom Selger ikke oppfylles sin opplysningsplikt, jf. avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).

3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn (avhl §3-9, siste punktum), eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl § 3-). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf avhl § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl §§ 4-17 og 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen. For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav. Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

KONSESJON

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a, dvs. ved salg av eiendommen med mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller dersom den består av mer enn 500 dekar produktiv skog. Dette innebærer at avtalen faller bort hvis konsesjonssøknaden avslås helt eller delvis med begrunnelse om at den avtalte prisen er for høy.

Selger har også risikoen der erververen er et selvstendig rettssubjekt etter §9 tredje ledd (f.eks. AS, stiftelse), og avslaget er begrunnet i eierformen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd. Dersom konsesjon på dette grunnlag nektes, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3), men da to måneder etter at endelig avslagsvedtak er truffet. Endelig avslagsvedtak innebærer at alle klagemuligheter er uttømt.

I disse tilfellene et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet. Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper kan disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg.

Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad. Søknad må sendes inn snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper bærer kostnaden med konsesjonssøknaden.

INFORMASJON BO- OG DRIVEPLIKT

Eiendommen er underlagt bo og driveplikt iht. konsesjons- og jordloven.

INFORMASJON ODEL

Det hviler ikke odel på eiendommen.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

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

BUDGIVNING

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

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

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

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

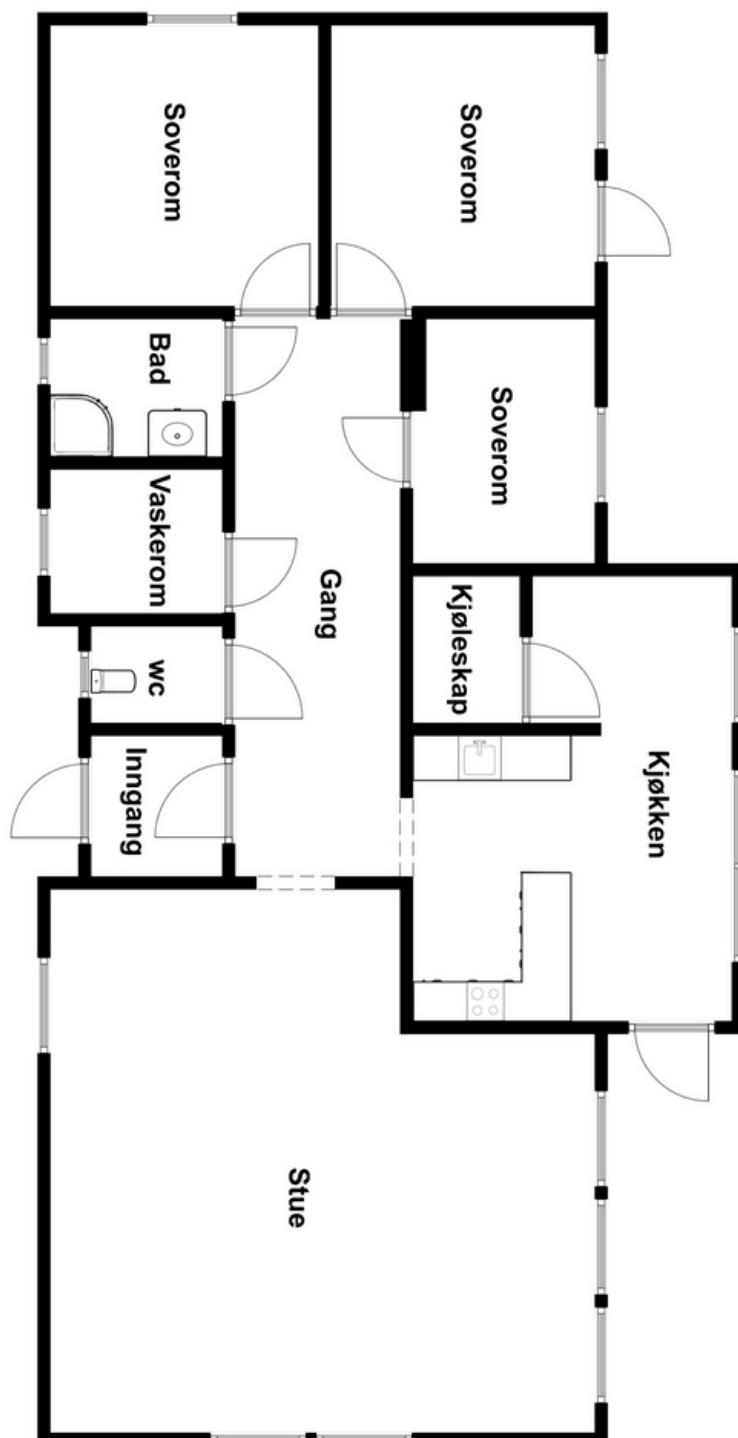
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

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

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

Plantegning



TIPS! Se også boligens virtuelle visning med målsatte overflater ved å scanne qr-koden lengre frem i prospektet.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

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



Vedlegg

BRATTSVEVEGEN 4

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

–

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brattsvegegen 4, 2840 REINSVOLL

 SØNDRE LAND kommune

 gnr. 54, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 326 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 19276-1901

Referansenummer: BX7441

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Hagen




ABACUS TAKST AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS v/ Takstingeniør Trond Hagen har over 45 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Vi er sertifisert siden 2008 for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

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



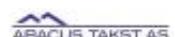
Rapportansvarlig

Trond Hagen

Uavhengig Takstingeniør

trond.hagen@abacustakst.no

415 08 373



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

SAMMENDRAG

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

Boligen er fra 1984, oppgradert og modernisert de senere årene. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

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

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Ny taktekkning i 2014, lagt på opprinnelig papp tekkning.

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Det er montert snøfanger over inngangsparti.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav for snøfangere, men pga. sikkerhet anbefales dette etablert. Det er imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Overflater er til dels overflatebehandlet i 2022.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Nytt vindu på bad, og på to soverom.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ny dør til terrasse fra kjøkken i 2020, og fra soverom i 2022. Eldre dør fra stue.

Balkong og terrasse i trekonstruksjoner.

Utvidelse og modernisering av balkonger i 2014.

Utvendig trapp i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt panel og panelplater. Innvendige tak har malte panelplater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe, forblendet med tegl, og peisovn i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilkomst var snødekket og krypkjeller er derfor ikke besikket.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom fra byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Bad er pusset opp i 2011 med nye overflater og installasjoner.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap og fryser.

Nye fronter og noe innredning er nytt i 2024. Integrerte hvitevarer er nye i 2024.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant og toalett.

Naturlig avtrekk.

Rommet er pusset opp i 2024.

Kjølerom aggregat fra 2019. Det er observert mørke felter opp mot taklist flere steder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Naturlig avtrekk på våtrom og ventilator på kjøkken.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmepumpe luft til luft fra 2020

Service utført sist i 2024.

Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering av ukjent utførelse. Ikke kjente masser rundt og under bygningen.

Ringmur i betong med noe avflassing puss.

Opparbeidet tomt rundt bygningen. Gruset adkomst og gårdsplass.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av eier og hva som er synlig der ledningsnettene går inn i bygningen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Bygningen er registrert som "Tatt i bruk" på eiendomsverdi på nett.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Bygningen er registrert som "Tatt i bruk" på eiendomsverdi på nett.

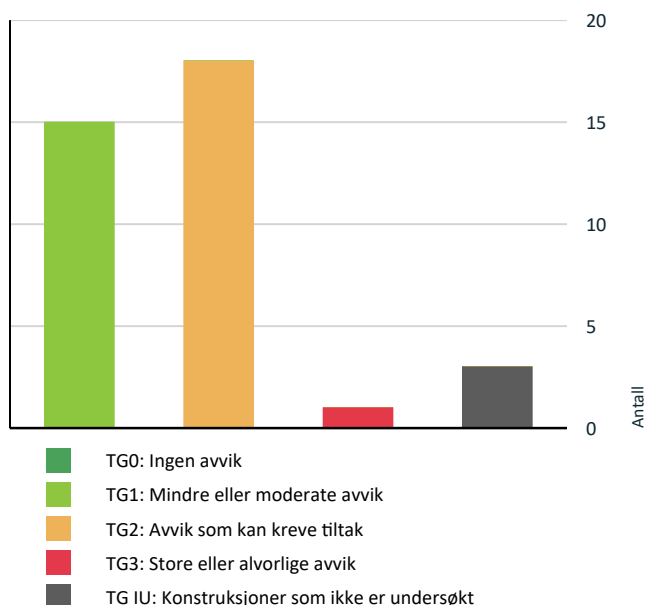
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv. Det foreligger ferdigattest fra 2016.

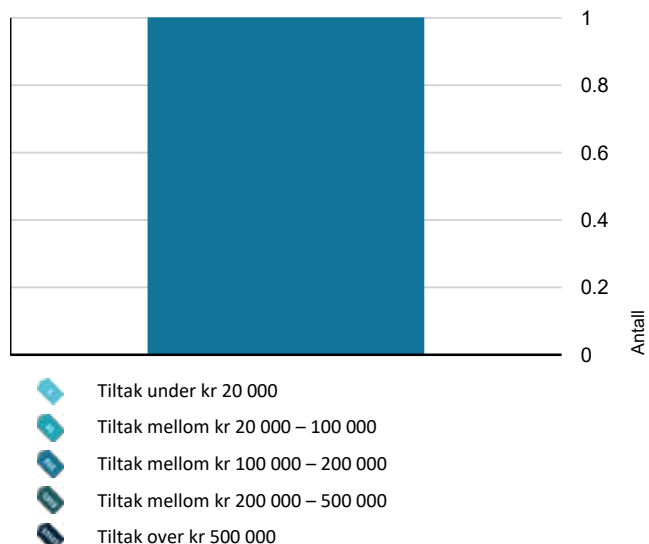
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Spesialrom > 1 Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår.

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

Energi rapporten er gjort ved en forenklet modell uten å hensyn ta de utbedringer som allerede er gjort.

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

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

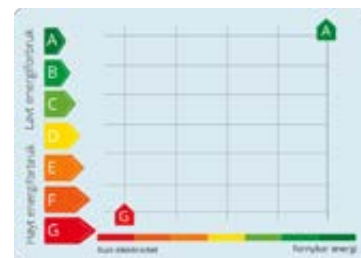
Energikarakteren A–G:

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

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

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

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bygningen benyttes som enebolig for eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Pipebeslag, takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall.

Det er montert snøfanger over inngangsparti.

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav for snøfangere, men pga. sikkerhet anbefales dette etablert. Det er imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Overflater er til dels overflatebehandlet i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret. Nytt vindu på bad, og på to soverom.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ny dør til terrasse fra kjøkken i 2020, og fra soverom i 2022. Eldre dør fra stue.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasse i trekonstruksjoner.

Utvivelse og modernisering av balkonger i 2014.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Ny takteking i 2014, lagt på opprinnelig papptekking.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking 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.

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Utvendig trapp i treverk.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt panel og panelplater. Innvendige tak har malte panelplater og himlingsplater.

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder i et møblert rom, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater i et umøblert rom kan det være andre verdier.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, forblendet med tegl, og peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst var snødekket og krypkjeller er derfor ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

Boligen oppvarmes med elektrisitet, (varmekabler og panelovner), varmepumpe luft til luft og vedfyring.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist avvik i fuger.

ingen fug eller kantlist i underkant av baderomsplater

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må foretas lokal utbedring.

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

1 ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Badet/våtsonen står foran utbedring

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad er pusset opp i 2011 med nye overflater og installasjoner.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner., yttervegger og vegg mot annet våtrom.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass til kjøleskap og fryser.

Nye fronter og noe innredning er nytt i 2024. Integrerte hvitevarer er nye i 2024.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og toalett.

Naturlig avtrekk.

Rommet er pusset opp i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom aggregat fra 2019. Det er observert mørke felter opp mot taklist flere steder.

Vurdering av avvik:

- Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen fungerer med dagens tilstand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Naturlig avtrekk på våtrom og ventilator på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe luft til luft fra 2020

Service utført sist i 2024.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ettersom det ikke har vært utført tilsyn de siste 5 år anbefales en utvidet elkontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering

Drenering av ukjent utførelse. Ikke kjente masser rundt og under bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong med noe avflassing puss.

Terrengforhold

Opparbeidet tomt rundt bygningen. Gruset adkomst og gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av eier og hva som er synlig der ledningsnett går inn i bygningen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektro faglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Bygningen benyttes til biloppstilling plass og rom for oppbevaring.

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus

**Anvendelse**

Bygningen benyttes til oppstilling plass for maskiner og utstyr og rom for oppbevaring.

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

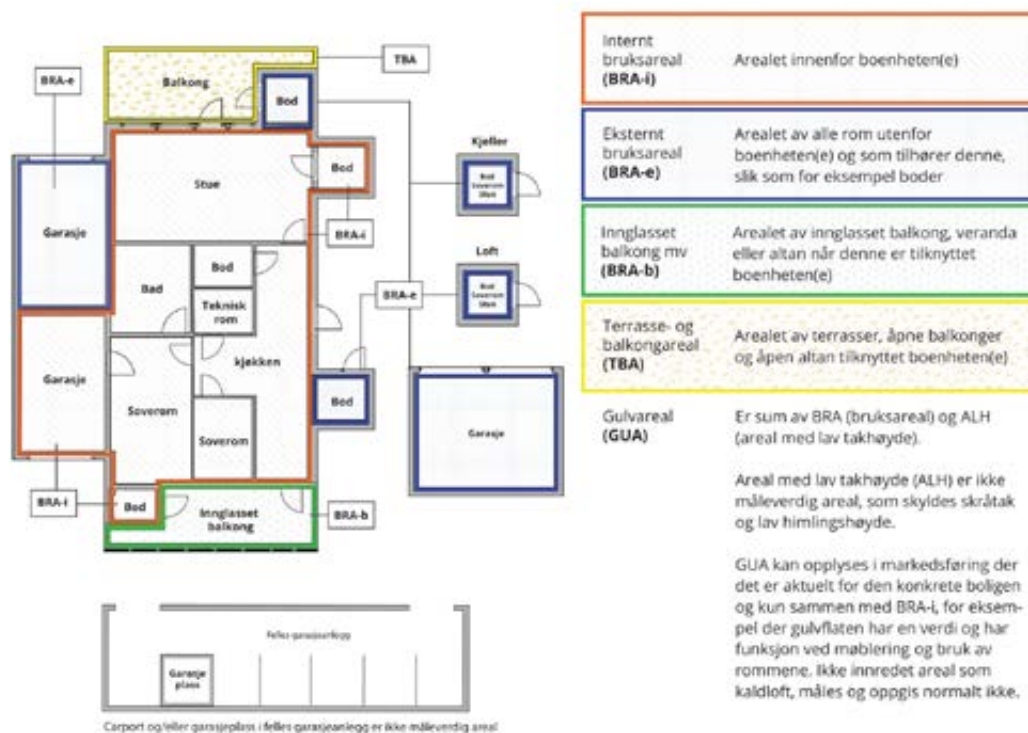
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	116			116	62
Krypkjeller					
SUM	116				62
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, toalettrom, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, kjølerom, spisestue, stue		
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Alle arealer er oppmålt med lasermåler i henhold til NS3940:2023 som er gjeldende fra 01.01.2024.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Bygningen er registrert som "Tatt i bruk" på eiendomsverdi på nett.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		72		72	
SUM		72			
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		2 garasje plasser, boder, verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Bygningen er registrert som "Tatt i bruk" på eiendomsverdi på nett.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		138		138	
SUM		138			
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Maskinhall	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv. Det foreligger ferdigattest fra 2016.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Trond Hagen	Takstingeniør
	Else Skogli Rudsengen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	54	10		0	229302.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Brattsvegegen 4 4							
Hjemmelshaver							
Rudsengen Arve							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landbruksområde med spredt bolig bebyggelse.

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Landbrukseiendom med oparbeidet tomt rundt boligen.
Grset adkomst og gårdsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BX7441>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Innlandet	
Oppdragsnr.	
24-0003/26	

Selger 1 navn	
Else Skogli Rudsengen	

Gateadresse	
Brattsvegegen 4	

Poststed	Postnr
REINSVOLL	2840

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 24-0003/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2011 Badet. Gulvvarmen røk så vi fikk nytt gulv, vegger

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye varmekabler, vegger, tak og gulv.
Arbeid utført av	Fra Gjøvik.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt ble lagt på nytt.
-------------	-----------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon i hallen og bolighus.
Arbeid utført av	Land elektriske. Vokks installasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak på hovedhuset i 2014

Arbeid utført av

Firma i Hundalen.

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

Beskrivelse

Målt på kjøkken, stue og soverom.

21.1 Radonmåling

År

2014

Verdi

Lave verdier

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Else Rudsengen	ccee15bf164fb73e84e835 6e8e572b8d05cbc9e9	13.02.2026 15:53:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24-0003/26

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



Kristoffer Fodnes Næringstaksering
Fødnesvegen 320
2900 Fagernes
467 98 936

Verditakst over landbrukseiendommen

Sørås



Gnr. 54 Bnr. 10

i Søndre - Land kommune, Innlandet

**Kristoffer Fodnes
Næringstaksering MNLT**

10.02.2026

Innhold:

1. Innledning	3
2. Beliggenhet og beskrivelse	4
3. Jord	4
4. Skog	5
5. Bygningsmasse	
5.1 Bolighus	6
5.2 Bilgarasje	6
5.3 Flerbrukshall	7
6. Samlet vurdering og takst	8
Kart	9
Grunnbok	11
Verdioppstilling	14

1. Innledning

Undertegnede, Kristoffer Fodnes, har fått i oppdrag å avholde en verditakst etter konsesjonsloven over landbrukseiendommen Sørås i Søndre - Land kommune, Innlandet.

Eier: Dødsbo Arve Rudsengen f. 17.01.1955

Adresse: Brattsvevegen 4, 2840 Reinsvoll

Befaring ble foretatt 31.12.2025. Else Skogli Rudsengen var til stede og orienterte om eiendommen.

Formålet med taksten er som grunnlag for salg og finansiering i bank.

Takstmannen hadde fri tilgang til alle deler av eiendommens bebyggelse og arealer. Skogteigen er ikke befart, men er kontrollert på nyere flyfoto.

Takstmannen innhentet selv opplysninger fra NIBIO for arealene, og data fra grunnboka med hensyn til eventuelle heftelser. Taksten er gitt på bakgrunn av hvordan eiendommen fremsto under befaringen, fra ovenfor nevnte dokumenter, og fra supplerende opplysninger fra eier.

Det er foretatt undersøkelser i Grunnboken etter relevante heftelser og servitutter. Det presiseres imidlertid at denne beskrivelsen ikke er uttømmende, og at finansinstitusjoner selv må gjøre undersøkelser av heftelser og servitutter.

Grunnboka viser de sedvanlige heftelser på en landbrukseiendom. Det har vært skilt ut og solgt tomter fra grunneiendommen tilbake på 1960-tallet, noen av disse er sammenføyd med grunneiendommen 2022. Samme år ble også det tidligere kårhuset skilt fra eiendommen.

Det hviler ikke odel på eiendommen, men den er konsesjonspliktig ved salg til andre enn nær familie eller det offentlige.

Konsesjonsloven og dens forskrifter legges derfor til grunn for verdiberegningen.

Lovens § 1 (Formålsparagrafen) danner grunnlaget for regulering og kontroll av omsetning og priser for konsesjonspliktig eiendom.

Formålsparagrafen i konsesjonsloven gir derfor de generelle retningslinjer om hvilken utnyttelse, eller bruk av eiendommen, verdsettelsen ved konsesjonen skal bygge på.

Utgangspunktet for taksten er lovens formål om å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på fast eiendom.

For jordbruksarealene og skog er det brukt arealenes bruksverdi i produksjon, med tillegg for andre rettigheter, men det er også sett hen til verdien arealene har om de blir tillagt annen eiendom jfr. jordloven.

For bygningene er det nyttet kostnadsverdier, og verdien av disse er korrigert bl.a. for alder, vedlikehold og egnethet.

Ved praktisk verdsetting, vil imidlertid de forskjellige verdsettingsprinsipper ha sin begrensning, og man må i noen tilfeller falle tilbake på rent skjønnsmessige vurderinger.

2. Beskrivelse og beliggenhet

Sørås er en tidligere husmannsplass/bureisingsbruk opprettet 1936 som ligger i Søndre Østbygda nær grensa til Vestre – Toten kommune. Tunet ligger opplendt til på et høydedrag, med flott utsikt og meget god solgang. Det er med et unntak god avstand til bebyggelse hos naboer. Den har privat gårdsvei opp fra fylkesveg 2376 (Trevassvegen). Det er kort avstand til offentlige tjenester med 18,5 km til kommunesenteret Hov, 10km til Reinsvoll, 12 km til Raufoss, og 23 km til Gjøvik. 90 km (ca 1,5 times kjøring) til Oslo lufthavn Gardermoen.

Eiendommens areal er ifølge Skog og Landskaps (NIBIO) gårdskart følgende:

Jord:	19,6daa fulldyrket jord
Skog:	167 daa produktiv skog.
Annet:	42,6 daa (tun, veier, berg, myr og lignende).
Total areal:	229,2 daa

Til tunet hører det et bolighus, en dobbel isolert bilgarasje med verksted/lagerrom samt en uisolert stålhall.

Eiendommen har en solid og jevnt over godt vedlikeholdt bygningsmasse med mulighet for virksomhet i stålhallen. Dagens krav til driftsomfang gjør imidlertid at jordveien er utleid til en virksomhet i nabolaget.

Skogen er sluttavvirket og delvis plantet til igjen. Det siste som skal plantes er bestilt utført og det er midler til å dekke ette på skogavgiftskontoen.

Eiendommen inngår i Søndre land Øst grunneierlag sone 6 og jakt administreres gjennom Søndre land viltlag.

Det hører ingen særskilte produksjonskvoter eller konsesjoner til eiendommen.

På eiendommen er det ikke inntekter fra festeforhold.

3. Jordbruksareal:

Den fulldyrkede jorda ligger delt i to skifter nedenfor tunet. Den er opplendt, sør og østvendt. Jordart er ukjent, men antas morene-siltige jordarter.

Den fulldyrkede jorda har vært leid ut på langsiktig avtale til en virksomhet i nabolaget som driver grasproduksjon. Avtalen er utløpt, og det må evt. tegnes ny 10-årig leieavtale om man ønsker å leie ut videre.

Det er hellende terreng og ikke kjente behov for grøfing.

Ved verdsettelsen er det utover bruksverdberegning også sett hen til verdi ved eventuelt fradeling. Dette er en typisk eiendom der LNF arealer gjerne fradeles til aktive gårdsbruk i ly av jordloven, og det er urimelig om ny kjøper skulle kapitalisere på dette alene.

4. Skog og utmark

Det hører snaue 167 daa produktiv skog til eiendommen. Dette er granskog med lav og middels bonitet med hovedtyngde på lav. Det er relativt lette driftsforhold med kort avstand til veier.

All skog ble sluttavvirket i 2014 og 2021. Det er plantet til igjen etter første hogsten, mens planting fra siste hogst er bestilt av tømmerkjøper men er ikke utført ennå. Det står midler på skogsavgiftskontoen som bør dekke kostnaden ved planting på resten av arealet.

Det er ikke registrert noen miljøregistreringer i skog eller nøkkelbiotoper, rødlistede arter etc. slik at dette er en produksjonsskog man kan få utnyttet fullt ut.

Siden skogen er nylig hogd, vil det ta et omløp før man kan få inntekter igjen fra hogst, trolig 80 år. Selv om eiendommen ikke har noen kontantstrøm på tømmer, så er den langt fra verdiløs av den grunn. Det er derfor lagt til grunn en lav grunnverdi for arealet, med et tillegg for plantekostnaden.

Eiendommen inngår i Søndre land Øst grunneierlag sone 6 og både småvilt og storvilt-jakt administreres gjennom Søndre - Land viltlag.

På skogsavgiftskontoen er det oppgitt innestående kr 70.313,- pr. 31.12.2025. Dette følger eiendommen og er reservert til skogskjøtselstiltak.

5. Bygningsmasse

5.1 Hovedbygning:



BRA 116m². Oppført 1984. En etasje med delvis krypkjeller. Bygningen står på støpt mur på faste fjellmasser. Konstruksjon er bindingsverk kledd med stående panel og tekket med takpanner. Et pipeløp. Oppvarming via vedovn, elektrisk gulvvarme på bad samt luft til luft varmepumpe i stue. Tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Innhold: 1.etg: Éntre, gang, kjøkken, stue, bad, wc, bod/teknisk rom med kjølerom og 3 soverom.

Bygningen holder alminnelig god standard og har hatt jevnlig vedlikehold og utbedringer. For tilstand og mer detaljert beskrivelse av bolighuset vises det til tilstandsrapport 19276-1901 foretatt av Abacus takst AS, Gjøvik. .

5.2 Bilgarasje



BRA 72m². Oppført 1990. Bygningen står på fjell/faste masser. Konstruksjonen er bindingsverk, kledd med trepanel og tekket med takpanner. Innlagt strøm.

Inneholder plass til to biler bak to leddheiseporter av standardmål. Indre del av garasjen er innredet med egen inngang til korridor samt et verkstedrom og et lagerrom. Hele garasjen antas å være isolert. Arealet i bil-delen er ca. 32m², mens indre del er ca. 40m².

5.3 Flerbrukshall:



BRA 138m². Oppført 2015. Bygningen står på støpt plate på faste masser. Konstruksjonen er galvanisert stålramme med takstoler i galvanisert stål. Kledd utvendig med plater på vegg og tak. Lysplater øverst på langvegger for lysinnslipp. Løse lagerreoler i enden. Skyveporter i enden mot vei/tun med portåpning på 3,95m bredde 4m høyde. Innlagt strøm. Bygningen er uisolert.

Den er stolpefri med takstoler som hviler på veggene, noe som gir meget god plassutnyttelse. Porten og takstolenes underside er høydebegrensningen i bygget.

Dette er en meget anvendelig bygning der man kommer inn med alt av tidsmessig landbruksredskap, båter og større kjøretøy. Den kan bruke til nærmest hva man vil.

6. Samlet vurdering og takst:

Sørås er en tidligere husmannsplass/bureisingsbruk opprettet 1936 som ligger i Søndre Østbygda nær grensa til Vestre – Toten kommune. Tunet ligger opplendt og fritt til oppe på ei kule på et høydedrag. Det er flott utsikt og meget god solgang på denne eiendommen.

Det er kort avstand til et betydelig arbeidsmarked på Raufoss og videre til Gjøvik og Mjøregionen, noe som gir denne eiendommen gode bokvaliteter. Det er betydelig kortere avstand til handelssenteret Raufoss enn det er andre veien til kommunesenteret Hov.

Bygningsmassen fremstår samlet sett solid og greit vedlikeholdt. Bolighuset har blitt jevnlig vedlikeholdt og påkostet, slik at det i dag fremstår med en alminnelig god standard med hensiktsmessige tekniske løsninger. Garasjen er stor og har foruten biloppstillingsplasser et lite verksted og lagerrom i enden av bygningen. Egen inngang til korridor mellom rommene samt dør inn til bilgarasjen.

Jordveien leies i dag ut til grasproduksjon, men avtalen er utløpt, og man kan beholde den i drift i egen regi dersom man ønsker å ha hestehold eller annen bruk av jorda. Tilstøtende skog byr på rikelig med beitemark sommerstid, men man må ta litt hensyn til granplanter. Man bør nok også isolere et rom i hallen før man evt. har hest der.

Skogen på eiendommen har nylig vært avvirket. Det ligger langt frem før man kan hogge neste gang, men mye er plantet til igjen, og resten av plantejobben er bestilt hos tømmerkjøperen. Skog vil likevel ha en grunnverdi selv om det er langt frem til en positiv kontantstrøm. Det er derfor sett hen til både plantekostnad og markedsnivået for tilsvarende skog som er solgt.

Det tas forbehold om råte og soppskader i bygningene siden bygningsbeskrivelsene bare er en generell beskrivelse av tilstand og funksjon. Ønskes det nærmere kontroll av byggtekniske forhold må det foretas en egen kontroll av dette med tilhørende tilstandsrapport. Det tas også forbehold om at det kan være feil i opplysningene.

Etter en samlet vurdering av alle relevante forhold i tilknytning til eiendommens bruks- og boverdi, settes verditaksten for landbrukseiendommen Sørås i Søndre - Land kommune i Innlandet til:

Kr 3.950.000,-

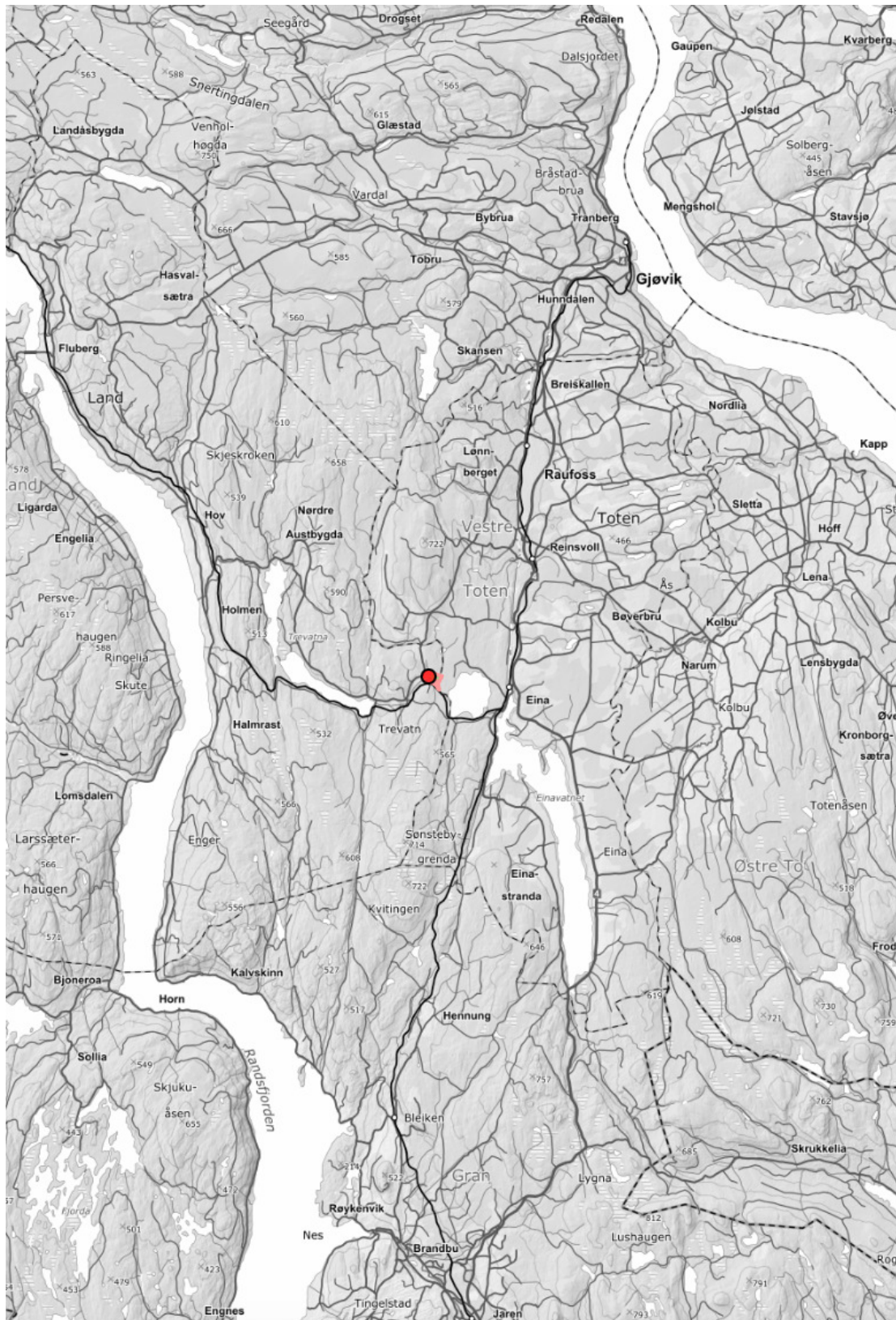
Det er ved beregningene og verdivurderingen sett hen til retningslinjer i Landbruks og matdepartementets rundskriv M-3/2002 og M-3/2017 vedrørende konsesjon, priskontroll og boplikt på landbrukseiendommer.

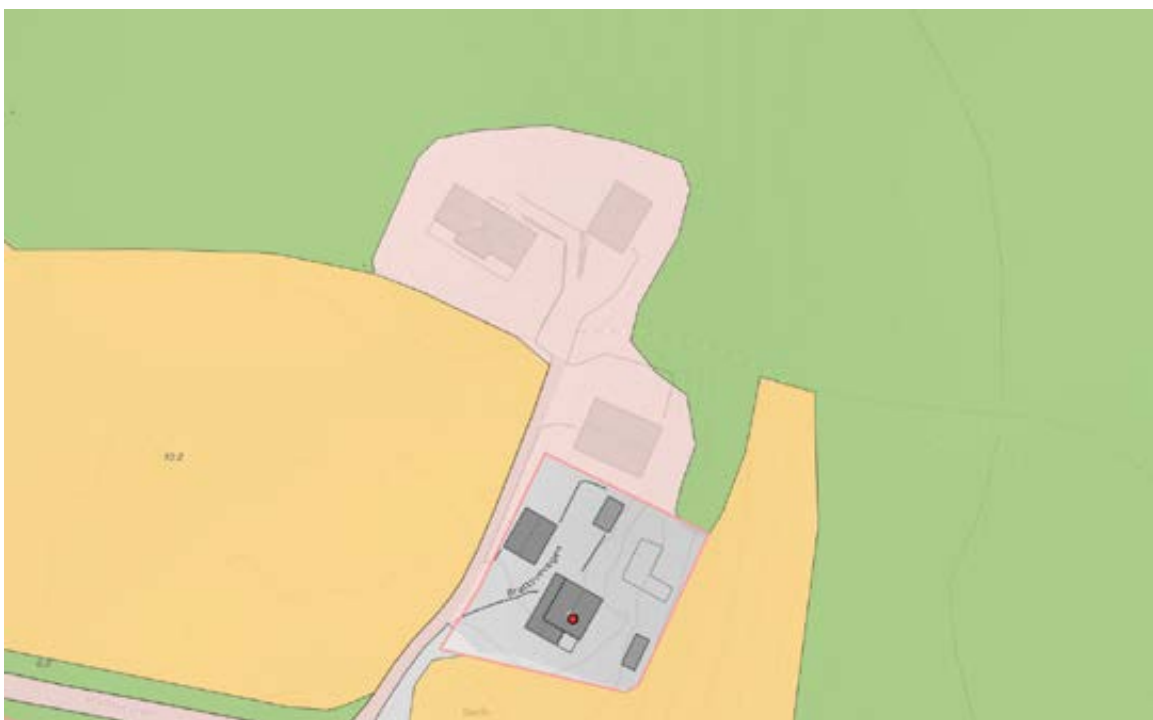
Fagernes 10.02.2026



Kristoffer Fodnes

Kart over beliggenhet og arealene på eiendommen:





Tunet er markert med blek rosa område. Tidligere hovedbygning som er fradelt er markert med rødt punkt.

Fulldyrket jord farget oransje.

Produktiv skog merket grønn.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/1013836-1/200  **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
29.11.2012
VEDERLAG: NOK 210 000
RUDSENGEN ARVE
F.NR: 170155

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1951/405-1/20 	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:10 Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:3447 GNR:54 BNR:66
1954/3683-2/20 	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:19 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1956/3473-1/20 	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:19 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1958/2749-2/20 	FORKJØPSRETT PRIOR. ETTER LÅN I LANDBRUKSBANKEN GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1967/959-2/20 	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:23 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1980/8350-2/20 	FORKJØPSRETT MED FLERE BESTEMMELSER OVERFØRT FRA: KNR:3447 GNR:54 BNR:63
1981/504-2/20 	FORKJØPSRETT MED FLERE BESTEMMELSER OVERFØRT FRA: KNR:3447 GNR:54 BNR:64
1981/504-3/20 	ERKLÆRING/AVTALE BESTEMMELSER OM VEG OVERFØRT FRA: KNR:3447 GNR:54 BNR:64
1984/4442-2/20 	FORKJØPSRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:10 OVERFØRT FRA: KNR:3447 GNR:54 BNR:68
1984/7369-1/20 	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON
1984/4442-3/20 	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:68 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/9928-1/20 

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 10.02.2026 kl. 23.58
Oppdatert per: 10.02.2026 kl. 23.28
Kommune: 3447 SØNDRE LAND
Gnr: 54 Bnr: 10

1985/4012-1/20 
04.06.1985

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: Søndre Land kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/611400-2/200 
05.07.2016

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3443 GNR:100 BNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:6
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:7
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:8
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:10
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:14
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:16
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:19
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:22
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:23
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:38
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:65
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:66
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:68
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:72
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:73
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:76
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:56 BNR:27
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:56 BNR:30
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:56 BNR:41
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:56 BNR:89
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:56 BNR:91
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:56 BNR:94
OVERFØRT FRA: KNR:3447 GNR:54 BNR:63 M.FL.,

2016/768517-2/200 
25.08.2016

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3443 GNR:100 BNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:6
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:7
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:8
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:10
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:14
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:16
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:19
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:22
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:23
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:38
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:63
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:64
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:65
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:68
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:72
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:73
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:76
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:56 BNR:27
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:56 BNR:30
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:56 BNR:41
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:56 BNR:89
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:56 BNR:91
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:56 BNR:94
OVERFØRT FRA: KNR:3447 GNR:54 BNR:66

2022/1268713-2/200 
08.11.2022 21.00

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3447 GNR:54 BNR:80

GRUNNDATA

1936/174-1/20 
25.01.1936

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3447 GNR:54
BNR:1

1954/3683-1/20 

REGISTRERING AV GRUNN

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 10.02.2026 kl. 23.58
Oppdatert per: 10.02.2026 kl. 23.28
Kommune: 3447 SØNDRE LAND
Gnr: 54 Bnr: 10

12.10.1954	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3447 GNR:54 BNR:19
1966/3662-1/20 	REGISTRERING AV GRUNN
09.08.1966	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3447 GNR:54 BNR:23
1967/4266-1/20 	REGISTRERING AV GRUNN
01.09.1967	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3447 GNR:54 BNR:26
1980/7924-1/20 	REGISTRERING AV GRUNN
14.11.1980	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3447 GNR:54 BNR:65
1980/7925-1/20 	REGISTRERING AV GRUNN
14.11.1980	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3447 GNR:54 BNR:66
1984/4190-1/20 	REGISTRERING AV GRUNN
05.06.1984	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3447 GNR:54 BNR:68
2020/824539-1/200 	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:0536 GNR:54 BNR:10
2022/962215-1/200 	REGISTRERING AV GRUNN
31.08.2022 13.10	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:3447 GNR:54 BNR:80 ELEKTRONISK INNSENDT
2022/1309937-1/200 	SAMMENSLÅING
17.11.2022 14.08	DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:3447 GNR:54 BNR:68 ELEKTRONISK INNSENDT
2022/1342527-1/200 	SAMMENSLÅING
25.11.2022 11.03	DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:3447 GNR:54 BNR:63 DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:3447 GNR:54 BNR:64 DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:3447 GNR:54 BNR:66 DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:3447 GNR:54 BNR:73 ELEKTRONISK INNSENDT

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

Verdioppstilling for landbrukseiendommen Sørås, Søndre- Land kommune, Innlandet:

Resultatet av verdiberegningene og vurderingene viser følgende enkeltverdier:

3. Jordbruksareal	kr 185.000,-
4. Skog og utmark	kr 210.000,-
5.1 Bolighus	kr 2.380.000,-
5.2 Bilgarasje	kr 285.000,-
5.3 Flerbrukshall	kr 890.000,-
Sum	kr 3.950.000,-

Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er tekniske verdier.

Verdiene her er satt skjønnsmessig og det er sett hen til både den tekniske verdien, dagens bruksegenskaper og veid mot den totale konsesjonspliktige markedsverdien til eiendommen.

Fagernes 10.02.2026



Kristoffer Fodnes

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3447-54/10, Brattsvevegen 4, 2840 REINSVOLL



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	29.12.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	29.12.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	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	22.12.2025	Ikke funnet	1.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	7.8 km
Forurenset grunn	29.12.2025	Ikke funnet	2.9 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.12.2025	Ikke funnet	0.54 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.38 km
Kvikkleire	29.12.2025	Ikke funnet	8.7 km
Skredfaresoner	29.12.2025	Ikke funnet	10.7 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	78.9 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.

Flomfaresoner

Sist sjekket: 29.12.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentaksintervall 10-20 år



Flom - gjentaksintervall 50-200 år



Flom - gjentaksintervall 500-1000 år



Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsone viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsone for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

29.12.2025

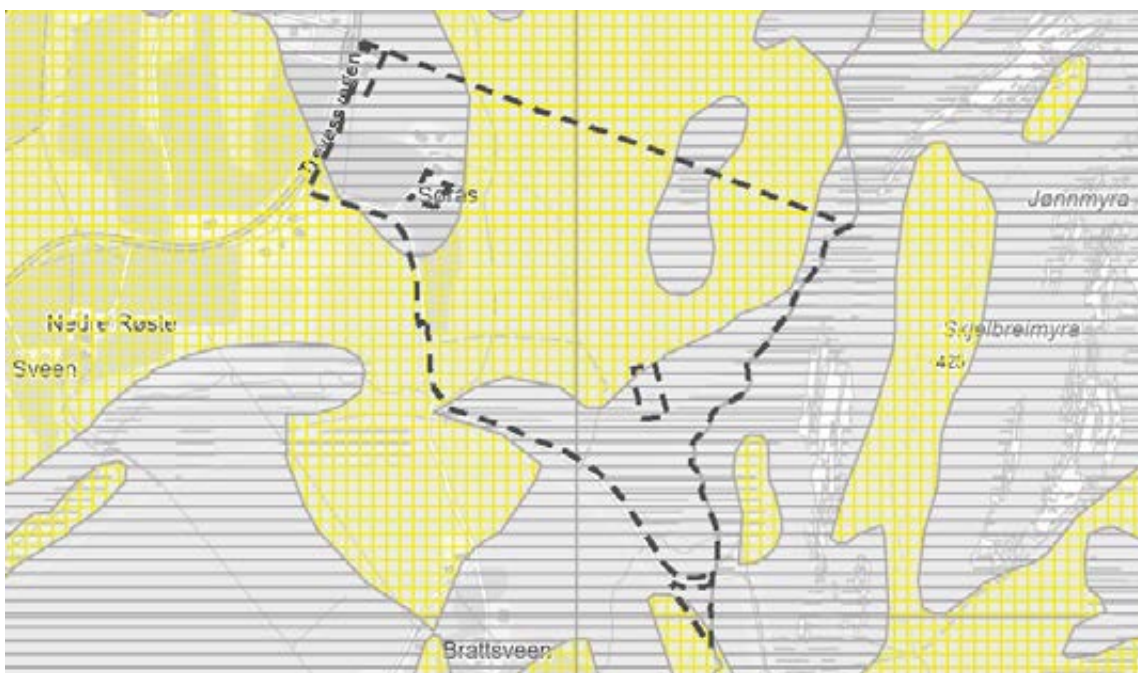
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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. Inneluftsmålinger 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 inneluftsmålinger. 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 forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, 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)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring

	Gul støyzone		Rød støyzone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68\text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58\text{dB}$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Sak: Riving av tak og sette opp malkinnas.
 Ø. og bane. 54/10.



OMEGA LAGERHALL UNDER OPPFØRING TOCKSFORS HØSTEN 2013.
 HALLEN HAR SANDWICHPLATER OG VINDUER VIL BLI INNSATT ETTERPÅ.
 10 X 14 X 4

Hallen blir stående med samme mønsteretning
 som Løven står i dag.



OMEGA
 FRA ET
 INNVENDIG
 LAGER

Amel Nielsen

Per Ludvigsen

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 54, Bruksnr 10	Kommune:	3447 Søndre Land
Adresse:		Grunnkrets:	402 Søndre Østbygda
Veiadresse:	Brattsvevegen 4, gatenr 6025	Valgkrets:	1 Hov
	2840 Reinsvoll	Kirkesogn:	3090501 Søndre Land
Oppdatert:	21.11.2022		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Ja
Bruksnavn:	Sørås	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	25.01.1936	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	229 302,8 kvm	Skyld:	0,74		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Sammenslåing	Forretning:	25.11.2022	Avgiver	3447/54/63	-582,5
	Matrikkelført:	25.11.2022	Avgiver	3447/54/64	-2 558,1
			Avgiver	3447/54/66	-393,3
			Avgiver	3447/54/73	-1 918,4
			Mottaker	3447/54/10	5 452,4
Feilretting	Forretning:	17.11.2022	Berørt	3447/54/10	0,0
	Matrikkelført:	17.11.2022	Berørt	3447/54/68	0,0
Sammenslåing	Forretning:	17.11.2022	Avgiver	3447/54/68	-1 622,9
	Matrikkelført:	21.09.2022	Mottaker	3447/54/10	1 622,9
Feilretting	Forretning:	24.10.2022	Berørt	3447/54/10	0,0
	Matrikkelført:	24.10.2022	Berørt	3447/54/68	0,0
Feilretting	Forretning:	05.10.2022	Berørt	3447/54/10	0,0
	Matrikkelført:	05.10.2022	Berørt	3447/54/68	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.08.2022	Avgiver	3447/54/10	-1 418,6
	Matrikkelført:	31.08.2022	Mottaker	3447/54/80	1 418,6
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3447/54/10	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	18.12.2018	Berørt	0536/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	19.12.2018	Berørt	3447/54/1	0,0
			Berørt	3447/54/6	0,0
			Berørt	3447/54/8	0,0
			Berørt	3447/54/10	0,0
			Berørt	3447/54/11	0,0
			Berørt	3447/54/12	0,0
			Berørt	3447/54/15	0,0
			Berørt	3447/54/17	0,0
			Berørt	3447/54/24	0,0
			Berørt	3447/54/28	0,0
			Berørt	3447/54/30	0,0
			Berørt	3447/54/31	0,0
			Berørt	3447/54/32	0,0
			Berørt	3447/54/33	0,0
			Berørt	3447/54/34	0,0
			Berørt	3447/54/35	0,0
			Berørt	3447/54/57	0,0
			Berørt	3447/54/77	0,0
			Berørt	3447/55/1	0,0
			Berørt	3447/55/5	0,0
			Berørt	3447/55/6	0,0
			Berørt	3447/300/20	0,0
			Berørt	3447/300/21	0,0

Annen forretningstype	Forretning:	24.03.2012	Berørt	3447/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	26.05.2021	Berørt	3447/54/1	0,0
			Berørt	3447/54/6	0,0
			Berørt	3447/54/8	0,0
			Berørt	3447/54/10	0,0
			Berørt	3447/54/11	0,0
			Berørt	3447/54/15	0,0
			Berørt	3447/54/17	0,0
			Berørt	3447/54/26	0,0
			Berørt	3447/54/28	0,0
			Berørt	3447/54/30	0,0
			Berørt	3447/54/32	0,0
			Berørt	3447/54/33	0,0
			Berørt	3447/54/34	0,0
			Berørt	3447/54/35	0,0
			Berørt	3447/55/1	0,0
			Berørt	3447/55/5	0,0
			Berørt	3447/55/6	0,0
			Berørt	3447/300/20	0,0
			Berørt	3447/300/21	0,0
			Berørt	3447/300/22	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	22.05.1984	Avgiver	3447/54/10	-1 624,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3447/54/68	1 624,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.12.1980	Avgiver	3447/54/10	-1 305,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0536/54/67	1 305,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.11.1980	Avgiver	3447/54/10	-393,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3447/54/66	393,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	14.11.1980	Avgiver	3447/54/10	-8 292,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3447/54/65	8 292,0
Skylddeling	Forretning:	01.09.1967	Avgiver	3447/54/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3447/54/26	0,0
Skylddeling	Forretning:	09.08.1966	Avgiver	3447/54/10	-1 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3447/54/23	1 000,0
Skylddeling	Forretning:	12.10.1954	Avgiver	3447/54/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3447/54/19	0,0
Skylddeling	Forretning:	25.01.1936	Avgiver	3447/54/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3447/54/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 4: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brattsvegegen 4	H0101	Bolig	125,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.03.1984
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	125,0	Igangset.till.:	02.07.1984
Energikilde:	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Sentralvarme, Annen oppvarming	BRA totalt:	125,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.10.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	7708777			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		125,0		125,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	157687182			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 4: Garasjeuth.anneks til fritidb**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	157686569			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 4: Annen landbruksbygning**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brattsvevegen 4	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:	140,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	25.05.2014
Energikilde:		BRA annet:	130,0	Ferdigattest:	16.08.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	130,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300445516			Antall etasjer:	1

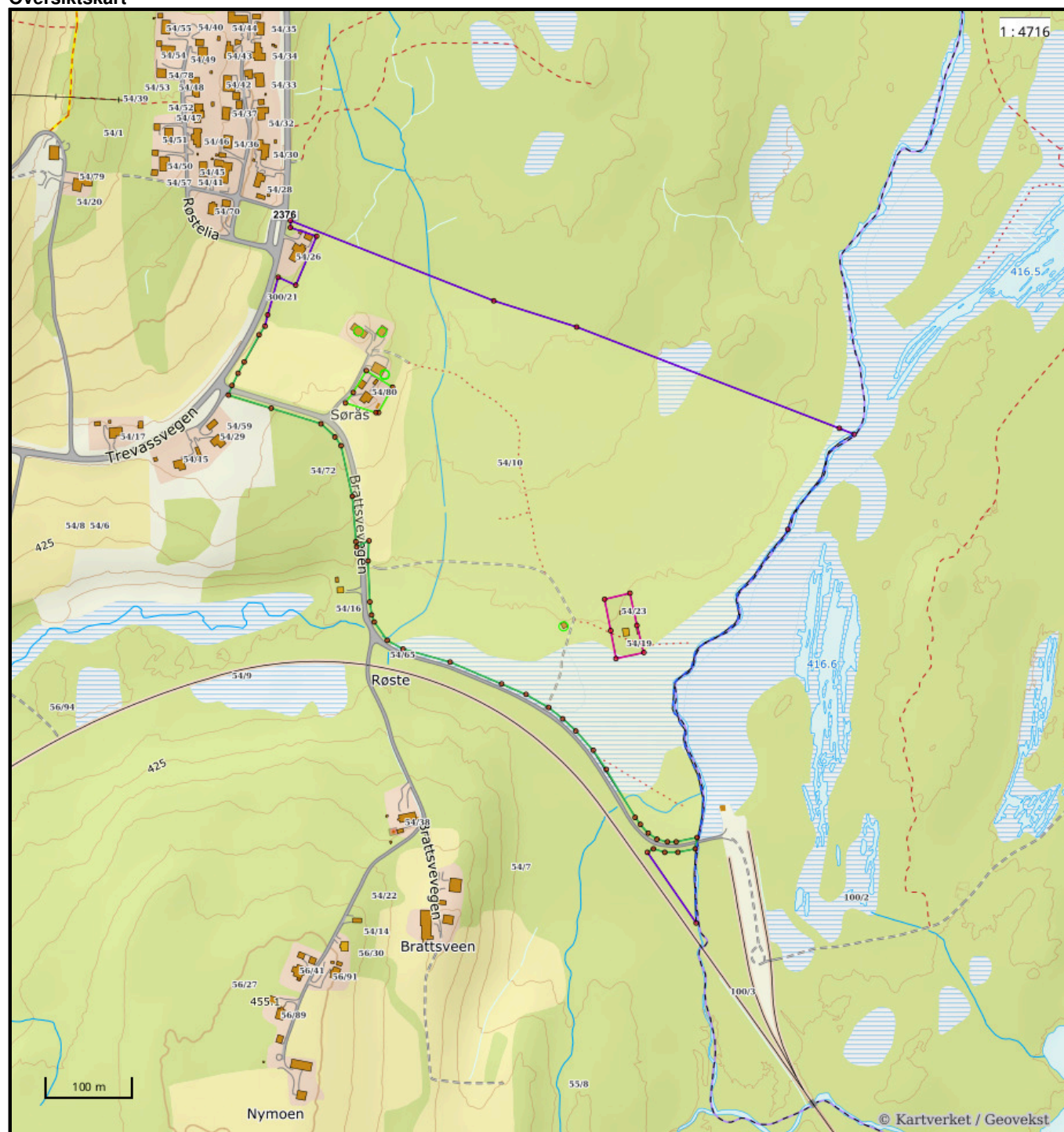
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				130,0	130,0			138,0	138,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

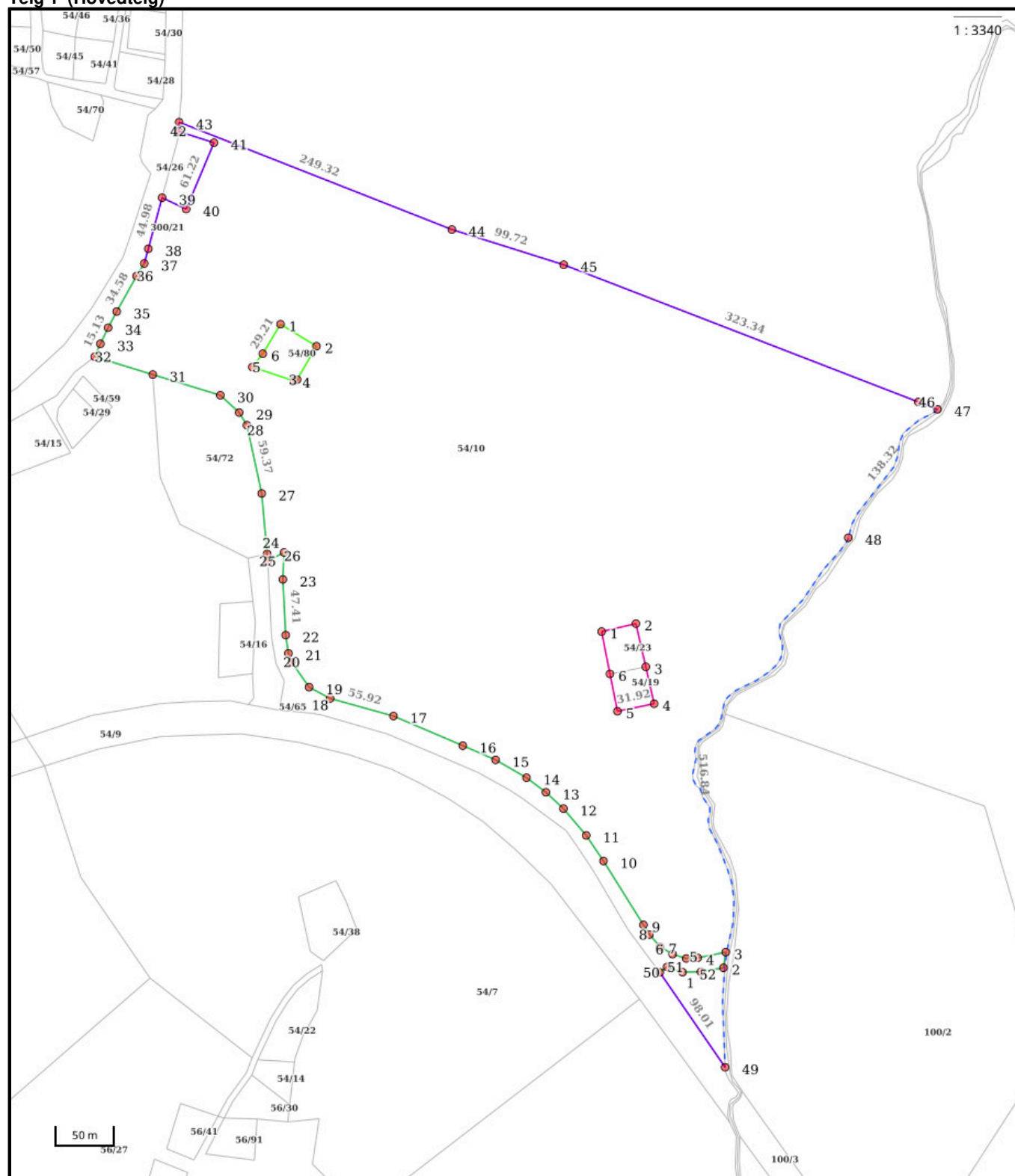
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targetforklaring

Areal og koordinater

Areal: 229 302,80m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 722 752,56	584 290,76	19,48m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 722 757,70	584 309,55	13,40m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 722 771,08	584 310,26	24,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 722 763,99	584 286,88	9,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 722 762,62	584 277,27	12,15m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 722 765,23	584 265,40	12,34m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 722 770,59	584 254,28	13,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 722 780,07	584 244,31	9,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 722 787,79	584 238,46	64,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 722 838,83	584 199,68	26,33m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 722 859,21	584 183,01	29,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 722 880,07	584 161,71	20,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 722 892,60	584 145,54	20,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 722 903,44	584 128,01	30,28m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 722 916,11	584 100,51	30,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 722 925,68	584 071,64	64,14m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 722 945,36	584 010,59	55,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 722 955,41	583 955,58	20,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 722 963,24	583 936,86	26,02m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 722 983,20	583 920,16	7,92m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 722 990,37	583 916,79	15,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 723 005,57	583 913,10	47,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 723 052,50	583 906,38	23,06m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 723 075,53	583 905,21	15,68m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 723 066,92	583 892,10	6,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 723 072,99	583 890,99	51,57m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
27	6 723 123,73	583 881,75	59,37m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 723 180,36	583 863,91	12,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	6 723 190,51	583 856,37	21,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
30	6 723 203,69	583 839,08	60,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
31	6 723 215,94	583 780,26	51,61m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
32	6 723 226,59	583 729,76	12,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
33	6 723 238,03	583 733,53	15,13m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	11		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
34	6 723 252,22	583 738,79	15,60m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	11		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

35	6 723 266,61	583 744,82	34,58m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	11	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
36	6 723 298,21	583 758,87	12,57m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	11	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
37	6 723 309,49	583 764,41	12,94m	GNSS: Kodemåling, enkle målinger	11	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
38	6 723 322,22	583 766,73	44,98m	Scannet fra kart: Transparent folie - god posisjonskvalitet	50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
39	6 723 366,54	583 774,42	22,61m	Tatt fra plan	200	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 723 358,79	583 795,67	61,22m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200	Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
41	6 723 417,14	583 814,19	31,81m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	200	Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
42	6 723 424,06	583 783,14	7,85m	Tatt fra plan	200	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 723 431,91	583 783,00	249,32m	Scannet fra kart: Transparent folie - god posisjonskvalitet	50	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
44	6 723 362,12	584 022,35	99,72m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
45	6 723 340,93	584 119,79	323,34m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
46	6 723 252,19	584 430,71	17,42m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
47	6 723 247,37	584 447,45	138,32m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
48	6 723 131,66	584 381,91	516,84m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
49	6 722 673,47	584 318,65	98,01m	Scannet fra kart	200	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
50	6 722 748,79	584 255,94	7,73m	Terrengmålt	13	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
51	6 722 753,94	584 261,70	13,98m	Terrengmålt	13	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
52	6 722 750,75	584 275,31	15,56m	Terrengmålt	13	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 723 033,02	584 180,27	29,94m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 723 042,43	584 208,69	37,69m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 723 006,60	584 220,40	32,23m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 722 975,97	584 230,42	31,92m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 722 966,79	584 199,85	32,36m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 722 997,82	584 190,68	36,71m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

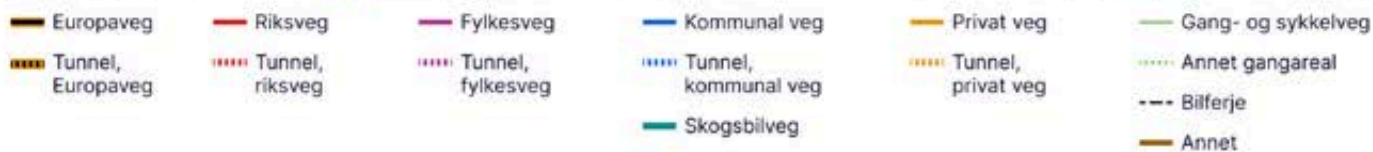
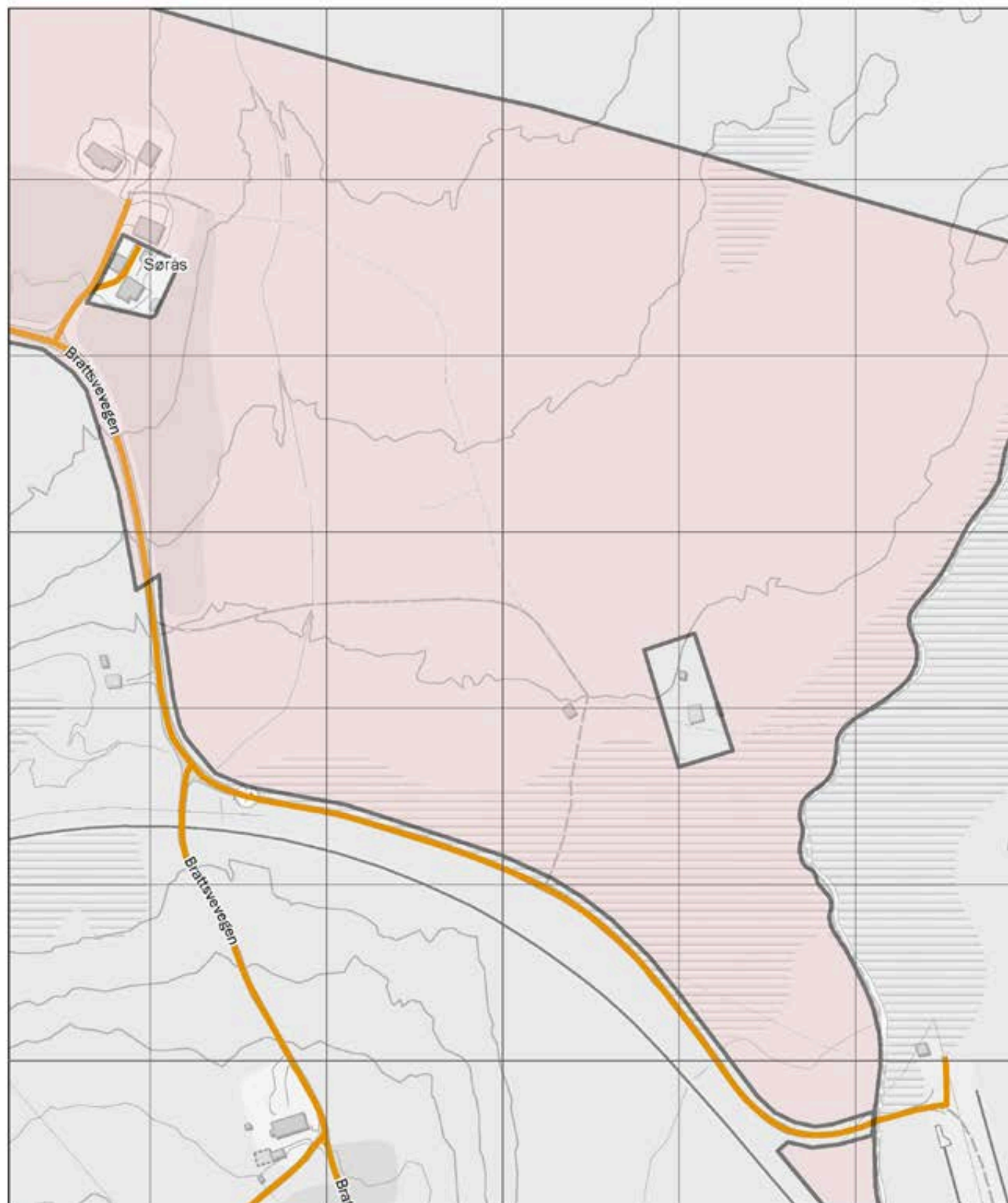
Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 723 268,56	583 884,55	35,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 723 252,76	583 916,74	32,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 723 222,86	583 902,85	2,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 723 221,67	583 900,31	37,25m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 723 230,09	583 864,02	14,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 723 242,26	583 871,85	29,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Nabolagsprofil

Brattsvevegen 4

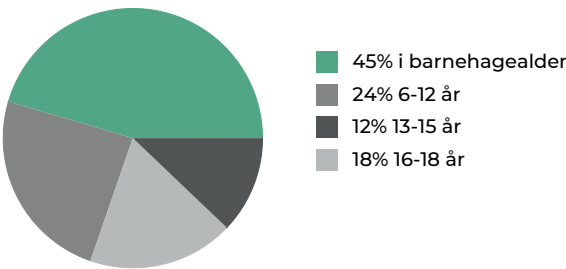
Offentlig transport

 Røstelia	5 min 
Linje 480	0.5 km
 Eina stasjon	9 min 
Linje RE30	9.3 km
 Oslo Gardermoen	1 t 16 min 

Skoler

Fryal skole (1-7 kl.)	21 min 
256 elever, 14 klasser	18.5 km
Søndre Land ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 
145 elever, 13 klasser	18.5 km
Raufoss videregående skole	11 min 
450 elever	10.8 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle	23 min 
135 elever, 7 klasser	22.5 km

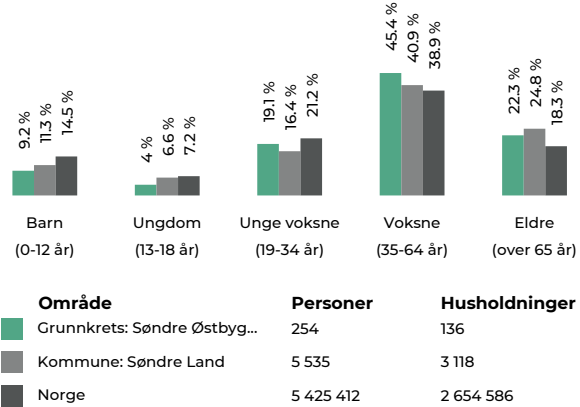
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

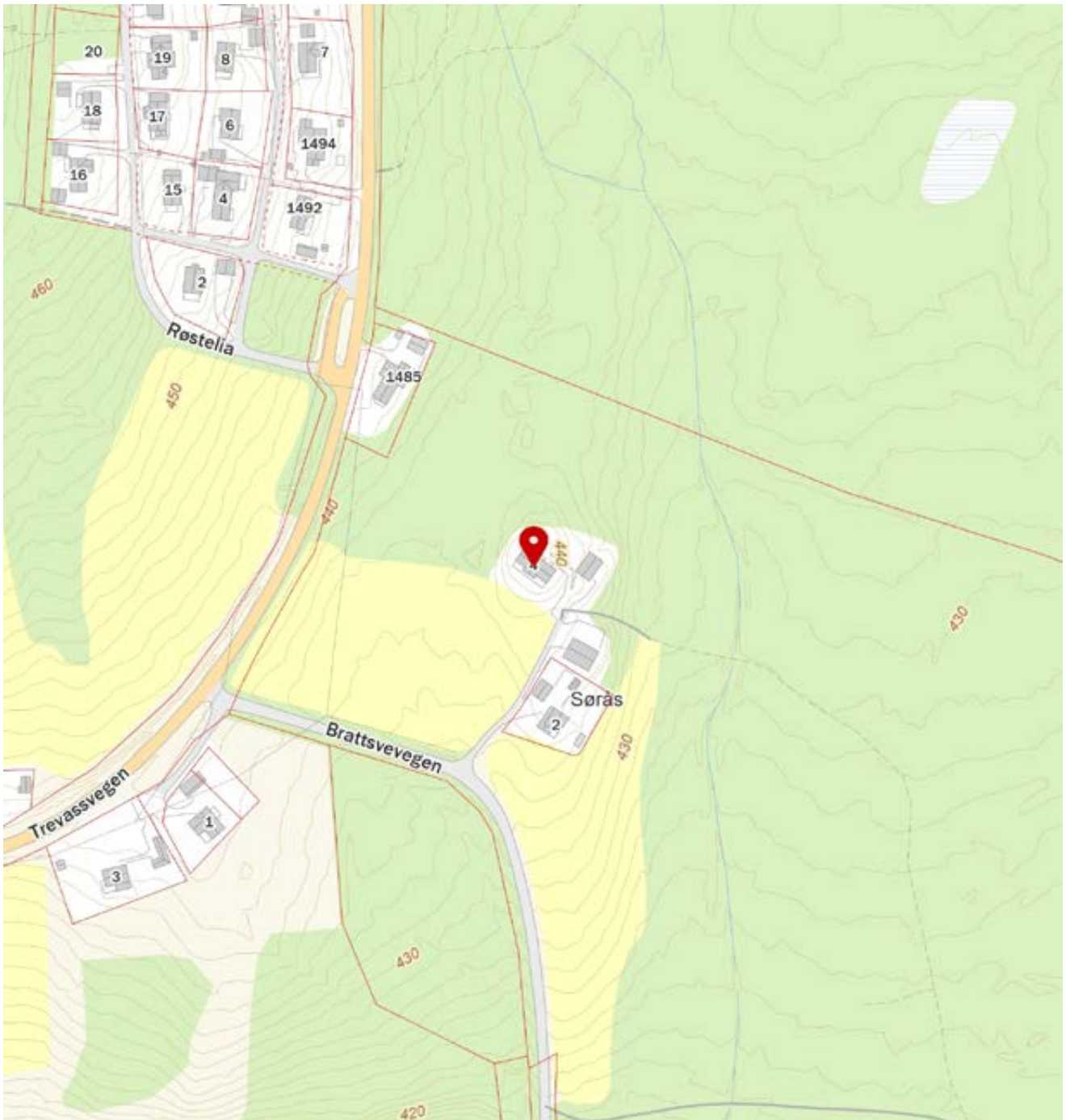
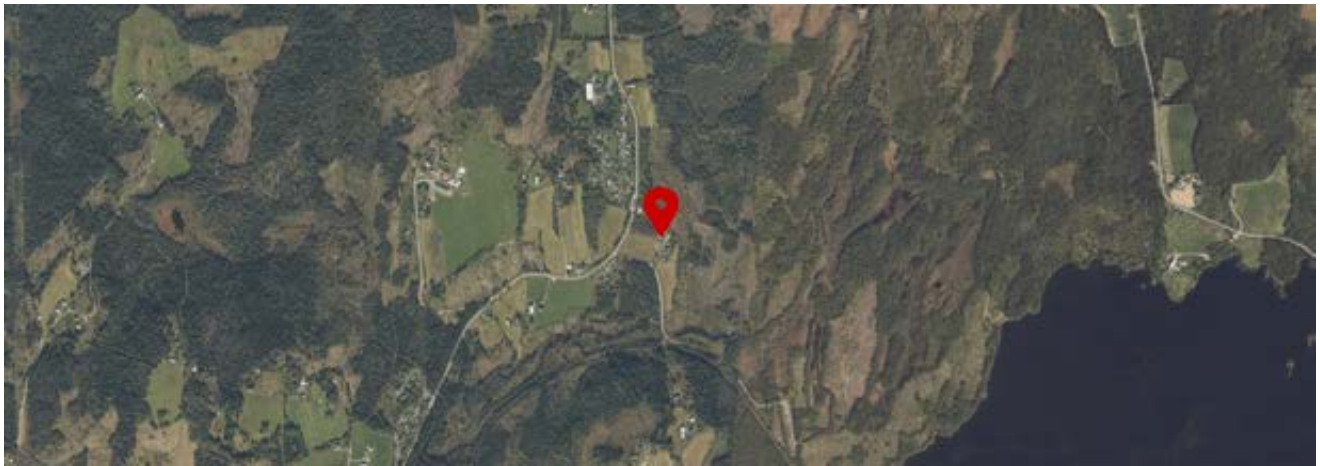
Trevatn barnehage (1-5 år)	2 min 
11 barn	1.8 km
Eina barnehage (1-5 år)	8 min 
45 barn	8.6 km
Lunde gårdsbarnehage (2-5 år)	9 min 
19 barn	9.3 km

Dagligvare

Kiwi Eina	9 min 
PostNord	9.2 km
Kiwi Reinsvoll	10 min 
PostNord	10.9 km

Sport

 Trevatn fotballbane	21 min 
Fotball	2 km
 Solvoll idrettsplass balløkke	3 min 
Ballspill, fotball	2.1 km
 Amfi Treningssenter Eina	9 min 
MOVA Raufoss Amfi	13 min 



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. 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.

Trenger du hjelp til å finansiere boligdrømmen?

Vi ønsker å hjelpe deg!

Ta kontakt med en av våre
rådgivere for en hyggelig og
utforpliktende prat.

Tom Anders Skaugerud
Rådgiver personkunder

Kontakt meg på telefon
61 12 14 94 eller på epost
tom@etnedalsparebank.no

Jeg ser frem til å høre fra deg!



TOTEN

FORSIKRING

Vi hjelper deg med å finne de riktige forsikringene for deg!

Ta kontakt med en av våre rådgivere for en hyggelig og uforpliktende prat.

Kontakt oss på telefon
99013282 eller epost
service@totenforsikring.no

Vi ser frem til å høre fra deg!

Hjemmeside:



Jernbanesvingen 6, 2821 Gjøvik

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.

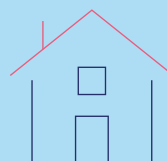
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 24-0003/26

Adresse: Brattsvegegen 4, 2840 REINSVOLL, gnr. 54, bnr.
10 i Søndre Land kommune.

Kontaktperson: Ole André H-Olsen

Tlf: 40024444

Epost: oa@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.02.2026

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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/