



Velkommen til

Brattbakkvegen 21,
2116 Sander

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Brattbakkvegen 21,
2116 Sander

Idyllisk tidligere husmannsplass med flott utsikt. Eldre våningshus, stabbur, uthus og nyere garasje/verksted

Velkommen til Brattbakkvegen 21! Et sjarmerende småbruk med en landlig og fredelig beliggenhet ved Odals Verk.

Eiendommen ligger høyt og fritt med utsikt over kulturlandskapet, usjenert til på en eiertomt på ca. 2,4 mål. Her er du omgitt av skog og mark med flotte turmuligheter. Tomten har drivhus og fine uteplasser, og på tunet står et stabbur, et uthus og en garasje/verksted på 52 m² oppført i 2021. Hovedhuset har en tradisjonell planløsning med vedovner i både stue, kjøkken og i andre etasje. Det er privat vannforsyning med ny brønn fra ca. 2018. Eiendommen har behov for oppgraderinger og vedlikehold, og gir en ny eier mulighet til å utvikle sin egen småbruksidyll!

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Wenche Elisabeth Aanerud

eiendomsmegler

Tlf: 905 59 349

E-post: wenche.aanerud@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 500 000
<u>Omkostninger</u>	kr	63 590
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	2 563 590

<u>BRA Total/BRA-i</u>	175/90 m ²
<u>Antall soverom</u>	2
<u>Eiendomstype</u>	Enebolig
<u>Eierform</u>	Eiet
<u>Tomtetype</u>	Eiet
<u>Energikarakter</u>	G



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Brattbakkvegen 21, 2116 SANDER

Registerbetegnelse

Gnr. 6, bnr. 59, ideell andel 1/1
i Sør-Odal kommune.

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på et høydedrag ved Odals Verk i Sør-Odal kommune, i et område med spredt bolig- og landbruksbebyggelse, skog og beitearealer. Huset ligger frittliggende og usjenert til i terrenget, med åpent tun og utsyn over jordbrukslandskapet og åsene på den andre siden av dalen. Et skogsbelte ligger tett innpå i bakkant, og nærmeste naboer er på god avstand.

Skogen rundt eiendommen gir direkte tilgang til friluftsliv rett utenfor døren, med variert turterreng med stier og løyper i skogen og nærhet til flere vann, bl.a. Svarttjern og Fløyta.

For daglige ærend er Rema 1000 på Langeland nærmeste dagligvarebutikk, rundt ti minutters kjøring. Nærmeste barnehage er Sander barnehage, også den noen minutters kjøring unna. Nærmeste skole med 1.-10. trinn er Glommasvingen skole, som ligger i overkant av ti minutters kjøring fra eiendommen.

Kongsvinger sentrum nås med bil på rundt et kvarter, og Kongsvinger stasjon gir togforbindelse videre til Oslo/Asker. Oslo Gardermoen er oppgitt til ca en times kjøring.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 85 m²

BRA totalt: 175 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 20 m² Gang, kjøkken, stue, soverom, bad Soverom, kaldtloft

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Redskapsbod, vedbod

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 52 m² Garasje (benyttet som systue)

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer

Stabbursrom i etasje: 18 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Stabburshems på hems: 18 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Arealer opplyst i ambita.

Garasje

Areal opplyst i ambita

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig

opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 30.06.2026.

Bygning:

Eldre enebolig/våningshus over to plan med krypkjeller. Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjon/bindingsverk med stående trekledning. Etasjeskiller/gulv er utført i eldre trekonstruksjon. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag/stubbegulv. Grunnmuren er en eldre natursteinsmur. Forstøtningsmurer er av naturstein. Det er ukjent byggegrunn, men det kan virke som at tomten er oppbygget med løsmasser.

Tak:

Taket er tekket med tegltakstein og har takkonstruksjon i tre. Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert metall. Eldre loftskonstruksjon har begrenset isolasjonsstandard sammenlignet med dagens krav. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Selger opplyser at takene er jevnlig kontrollert, og at sprukket takstein skiftes ved behov.

Pipe/Ildsted:

Boligen har pipe og flere ildsteder, blant annet i stue, kjøkken og andre etasje.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med enkle glass, varevinduer og enkelte koblede vinduer.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Trapper/adkomst:

Boligen har malt innvendig tretrapp. Utvendig trapp er utført i treverk.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger består av kobberrør og noe rør-i-rør. Det er avløpsrør av plast. Røranlegget består av installasjoner fra ulike perioder. Selger opplyser om lekkasje under kjøkkenbenk i 2025 og at det ble etablert ny løsning med tilkobling fra bad. Vannpumpe er installert i krypkjeller. Det er plastsluk på badet. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, fra 2021.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler. Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte og luftespalte ved dør for tilluft. Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Tekniske detaljer:

Boligen varmes i hovedsak opp med panelovner og ildsteder. Det er registrert enkelte eldre panelovner. Det er røykvarsler i boligen og nymontert slukkeapparat.

Stabbur:

Eldre stabbur/uthus i trekonstruksjon med enkel, uisolert standard som benyttes til lagring. Utvendig kledning i tre og takteking med takstein. Innvendig er det tregulv og synlige eldre trekonstruksjoner. Bygget har alder og værslitasje, og det er observert noe fuktpåvirkning i bjelke/treverk. Bygget er ikke tilstandsvurdert. Registrert bruksareal (BRA) er totalt 36 m² over to

etasjer.

Utvendig bod:

Eldre utvendig bod/uthus i enkel, uisolert trekonstruksjon som benyttes som redskapsbod, vedbod og lager. Utvendig kledning i tre og takteking med takstein. Bygget har enkel uthusstandard med alder, bruksslitasje og behov for løpende vedlikehold. Selger opplyser om mulig fuktinntrengning ved sterk vind/kraftig regn. Bygget er ikke tilstandsvurdert. Registrert bruksareal (BRA) er 33 m².

Garasje:

Frittstående garasje/uthus oppført i 2021. Bygget har enkel garasje-/lagerstandard og benyttes til systue/verksted og lagring. Trekonstruksjon med utvendig kledning og saltak. Bygget er ikke detaljkontrollert som boligareal. Normalt vedlikehold må påregnes. Bygget er ikke tilstandsvurdert. Registrert bruksareal (BRA) er 52 m².

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på loft. Det foreligger opplysninger om utskifting av sikringstavle i 2023 og mindre el-arbeider i 2026 etter kontroll fra Elvia. Selger opplyser at arbeider er utført av elektriker. Større deler av anlegget er av eldre opprinnelse, og kjøper må selv utføre videre undersøkelser med hjelp av sakkyndig - hvor man eventuelt tilpasser for tenkte fremtidige bruk.

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)?

- Ja

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

- Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ja

3. 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?

- Ukjent

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takteking | Taktekingen har alder og værslitasje. Det er begrenset kontrollmulighet fra bakkenivå, og undertak, lekter, gjennomføringer og detaljer er ikke fullstendig kontrollert. Det er observert åpninger i takkonstruksjon/takets avslutninger hvor dagslys er synlig fra kaldtloft. Det er også registrert fuktmerker/lekkasjespor på loft/himling. Forholdene indikerer mangelfull tetthet og risiko for inndriv av nedbør/snø, samt skadedyr/fugler. 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. Nærmere kontroll av takteking, undertak, beslag, mønededetaljer og gjennomføringer anbefales. Utskifting/omlegging av takteking og undertak må påregnes. Inntil neste utskifting må taket kontrolleres jevnlig, spesielt etter sterk vind og store nedbørsmengder.

- Veggkonstruksjon | Kledning og konstruksjon har alder og stedvis værslitasje. Det er observert lav klaring mot terreng/vegetasjon enkelte steder, og eldre trekledning har økt risiko for fukt- og råteskader ved mangelfull lufting eller høy fuktbelastning. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Kledning bør holdes malt/beiset og godt

ventilert. Vegetasjon bør holdes unna kledning. Skadde eller fuktutsatte bord bør skiftes ved behov. Særlig nederste del av kledning bør kontrolleres jevnlig. Kostnadsestimatet gjelder lokal utskifting av de mest skadde/utsatte partiene. Kostnaden kan bli høyere dersom større deler av kledningen må skiftes eller arbeid utføres av profesjonell aktør.

- Vinduer | Vinduene har høy alder og varierende tetthet/funksjon. Selger opplyser at enkelte varevinduer ikke er godt tilpasset, og at vinduene har preg av alder. Eldre enkle/koblede vinduer gir redusert isolasjonsevne og kan gi kondens/ising. Flere vinduer vurderes å ha vesentlig redusert restlevetid, og utskifting/restaurering av vinduer må påregnes innen kort tid. Det må påregnes vedlikehold, kitting, maling, justering og eventuelt restaurering/utskifting av vinduer. Dårlig tetthet kan gi trekk, varmetap og økt risiko for fuktskader i karm/ramme. Kostnad settes for skifte av 1- 3 vinduer i oppholdsrom umiddelbart, men beløper seg til mer ved skifte av samtlige vinduer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag | Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på renner/nedløp/ beslag. Det mangler takrenner/nedløp på én side av bygningen. Renner og nedløp bør renses og kontrolleres årlig. Vann fra nedløp bør ledes bort fra grunnmur for å redusere fuktbelastning mot krypkjeller/grunnmur. Det bør monteres renner på begge sider av huset ved neste takskifte.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er registrert åpning mot yttertak/lufting og vepsebol. Eldre loftskonstruksjon har begrenset isolasjonsstandard sammenlignet med dagens krav. Full kontroll av alle deler av takkonstruksjonen er begrenset av tilgjengelighet. Kostnad for skifte av utett taktekking er satt under punkt for taktekking. Åpninger bør sikres slik at skadedyr, fugler, snø og slagregn ikke kommer inn, samtidig som nødvendig lufting ivaretas. Vepsebol bør fjernes ved behov. Loft bør kontrolleres jevnlig for fuktmerker, kondens og lekkasjespor.

- Dører | Det er observert at ytterdør ikke tetter tilfredsstillende rundt hele dørblad/karm. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Utetthet kan gi trekk, varmetap og risiko for fuktinntrengning. Dør bør justeres, tetningslister bør skiftes, og terskel/overganger bør kontrolleres. Utskifting kan vurderes ved videre oppgradering.

- Utvendige trapper | Rekkverk og håndløper på utvendig trapp har noe større åpninger ved befaring enn hva dagens forskrift regulerer. Selger opplyser at det skal monteres vertikale spiler/rekkverk før salg. Selger opplyser at tiltak utføres før salg.

- Overflater | Overflatene har normal bruksslitasje og alder. Det er observert beleggskjøt som ikke er sveiset. Enkelte overflater har eldre utførelse og varierende finish. Forholdet vurderes i hovedsak som bruksmessig/vedlikeholdsmessig. Åpne beleggskjøter kan være mer utsatt for smuss og fukt. Overflater bør vedlikeholdes og utbedres lokalt ved behov.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert skjevhet/nivåavvik i gulv. For eldre bygning er noe skjevhet forventbart, men målt avvik viser at gulv ikke er plant. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Skjevheten vurderes som typisk for eldre trekonstruksjoner. Videre utvikling bør holdes under oppsyn. Ved oppussing må det påregnes avretting/tilpasninger.

- Pipe og ildsted | Det er observert for kort ikke-brennbar plate foran ildsted. Full teknisk kontroll av pipe, røykløp og ildsteder er ikke utført som del av tilstandsrapporten. For kort gulvplate kan

gi økt brannrisiko ved gnist-/glørfall. Det bør monteres forskriftsmessig ikke-brennbar plate foran ildsted. Pipe og ildsteder bør kontrolleres av brann-/feiervesen eller kvalifisert fagperson.

- Krypkjeller | Selger opplyser om tidligere vanninntrengning i kjeller, særlig vårparten. Det er opplyst at det i 2023 ble utført tiltak med grøft/rør for avledning. Eldre krypkjeller med natursteinsmur og trebjelkelag har generelt økt risiko for fukt, råte og sopp. Full kontroll av alle konstruksjonsdeler er begrenset. Krypkjeller bør holdes under jevnlig kontroll med tanke på fukt, lukt, råte, skadedyr og ventilasjon. Overflatevann må ledes bort fra bygningen. Det bør vurderes fuktsperre på grunn, bedre lufting og nærmere kontroll av bjelkelag/stubbegulv ved behov.

- Innvendige trapper | Trappen er av bratt og eldre utførelse. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav. Forholdet gir økt fall-/klemsikringsrisiko, særlig for barn. Det er normalt ikke krav om oppgradering til dagens krav for eldre trapper, men sikring bør vurderes ut fra bruk.

- Innvendige dører | Enkelte dører må justeres. Dører justeres og vedlikeholdes ved behov.

- Bad - Overflater vegger og himling | Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse bak platene eller tetting i overganger/gjennomføringer. Overflater har alder og må holdes under oppsyn. Fuger, skjøter, hjørner og rørgjennomføringer bør kontrolleres jevnlig. Eventuelle åpne skjøter eller svelling må utbedres raskt for å begrense fuktrisiko.

- Bad - Overflater Gulv | Eldre vinylbelegg har begrenset restlevetid sammenlignet med nytt våtrom. Belegg, oppkant, skjøter og overgang mot sluk må holdes under oppsyn. Ved tegn til sprekker, slitasje, løs belegkant eller lekkasje bør badet utbedres/rehabiliteres.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av sluktilkobling og tettesjikt. Alder på tettesjikt gir usikker restlevetid. Sluk bør renses jevnlig, og overgang mellom sluk og belegg bør kontrolleres. Ved svekkelser i belegg/sluktilkobling øker risikoen for lekkasje til underliggende konstruksjoner.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det observeres ingen aktive lekkasjer ved visuell befaringsdag, og alt av utstyret ser ut til å fungere på befaringsdagen. Sanitærutstyr og rørkoblinger har alder/ukjent dokumentasjon, og lekkasjerisiko må påregnes ved svikt i koblinger eller utstyr. Sanitærutstyr og rørkoblinger bør kontrolleres jevnlig for drypp/lekkasje.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredningen har alder og normal bruksslitasje. Det er observert fuktmerker/skade i bunnplate under oppvaskkum. Selger opplyser om vannlekkasje under kjøkkenbenk ved oppvaskkum i 2025, som er utbedret av rørlegger. Område under oppvaskkum bør kontrolleres jevnlig for fukt, lekkasje og svelling. Det anbefales bruk av lekkasjestopper/lekkasjevarsler og dryppbrett der dette er praktisk mulig.

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Røranlegget består av installasjoner fra ulike perioder. Selger opplyser om lekkasje under kjøkkenbenk i 2025 og at det ble etablert ny løsning med tilkobling fra bad. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre og sammensatte røranlegg har økt risiko for lekkasjer. Rørkoblinger og utsatte steder bør kontrolleres jevnlig.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll. Alder og tilstand på skjulte/utvendige deler er ikke kontrollert. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Avløp bør holdes under oppsyn

for treg avrenning, lukt eller lekkasjetegn. Ved symptomer anbefales nærmere kontroll/rørinspeksjon.

- Varmesentral | Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det er registrert enkelte eldre panelovner. Eldre elektriske varmeovner kan ha redusert funksjon og sikkerhet sammenlignet med nyere utstyr. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre panelovner bør kontrolleres og skiftes ved tegn til skade, varmgang eller dårlig funksjon. Elektriker bør benyttes ved fast tilkoblet utstyr.

- Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Fuktsikring/drenering er ikke dokumentert som moderne dreneringssystem. Historikk med vanninntrengning viser at konstruksjonen har vært fuktutsatt. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overflatevann må ledes bort fra bygningen. Kryp kjeller/kjeller bør kontrolleres jevnlig etter snøsmelting og kraftig regn. Ytterligere drenerings-/terrengtiltak kan bli nødvendig dersom fuktproblemer vedvarer.

- Grunnmur og fundamenter | Det er observert stein/mur i direkte eller nær kontakt med treverk enkelte steder. Eldre natursteinsmur har begrenset fuktsikring sammenlignet med moderne grunnmurer. Kontakt mellom mur/stein og treverk gir økt risiko for fuktopptak og råteskader. Treverk mot mur bør kontrolleres nærmere, og det bør etableres lufting/avstand eller annen fuktsperrende løsning der dette er praktisk mulig.

- Forstøtningsmurer | Det mangler fallsikring/rekkverk ved mur der høydeforskjell tilsier behov for sikring etter dagens sikkerhetsnivå. Manglende sikring gir fallrisiko. Rekkverk eller annen sikring bør vurderes. Murene bør kontrolleres jevnlig for utglidning, setninger og stein som løsner.

- Terrengforhold | Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Motfall mot grunnmur kan gi økt fuktbelastning på fundament/kryp kjeller. Det bør foretas terrengjusteringer. Terrengtet bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Nedløpsvann bør føres kontrollert bort fra grunnmur.

- Utvendige vann- og avløpsledninger | Alder, trase, materialtype og tilstand på utvendige ledninger er ikke dokumentert. Ledningene er ikke kamerakontrollert eller funksjonstestet utover vanlig bruk. Dokumentasjon på anleggets oppbygging bør innhentes. Ved symptomer som trykkfall, dårlig vannkvalitet, lukt eller treg avrenning bør fagkyndig kontroll utføres.

- Septiktank | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Manglende dokumentasjon på privat avløpsanlegg. Eldre septiktanker kan være utsatt for funksjonssvikt og kan bli omfattet av kommunale krav om oppgradering. Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig, kostnad settes for dette.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Andre innvendige forhold | Det er ikke uvanlig med tilfeller av mus i eldre bygningsmasse med landlig beliggenhet - så det kan være lurt å videreføre tiltak med musefeller/åstestasjoner/etc. Punktet nevnes til informasjon.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke

foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Adkomst via Brattbakkvegen med innkjøring til tun/parkering på egen tomt. Garasjebygg som idag er brukt til hobbyvirksomhet.

Standard

Småbruksidyll med et solid, eldre våningshus over to plan, nyere garasjebygg og sjarmerende stabbur/uthus! Våningshuset har krypkjeller, og er oppført i tradisjonell trekonstruksjon. Boligen har enkel, eldre standard med originale overflater og detaljer som trepanel, malte furugulv og fyllingsdører. Ildsteder i stue, kjøkken og på soverom i andre etasje. De siste årene er det gjort utvalgte oppgraderinger: ny sikringstavle i 2023, varmtvannstank i 2021, og grøft med rør for avledning av overvann i 2023. Kjøkkenet har eldre innredning, og badet er av eldre, enkel standard. Eiendommen eigner seg for den som har en småbruksdrøm og som ønsker å utvikle og sette sitt eget preg over tid. Dette er en sjelden mulighet! Usjenert og fredelig i et åpent kulturlandskap, men samtidig er det kun en kort kjøretur både til Kongsvinger og Skarnes for nødvendige ærend.

En gruslagt gangsti leder opp til inngangspartiet.

Entré/gang:

Malt ytterdør åpner inn til en smal gang med trepanel på vegger og himling. Herfra er det tilgang til kjøkkenet og videre inn i boligen. Rommet gir plass til å henge fra seg yttertøy.

Kjøkken:

Romslig, gammeldags spisekjøkken med stort potensial! To typer eldre innredning på hver side av rommet. Plass for frittstående kjøøl/fryseskap og stekeovn. Kjøkkenventilator med forsert mekanisk avtrekk fra kokesone er montert i nyere tid. Et tidstypisk ildsted fra husets opprinnelse, med karakteristisk svart kappe, er et markant innslag i rommet. Trepanel på vegger og himlingsplater i tak. Vinduene slipper inn godt dagslys. Skade under oppvaskkum ble utbedret av

rørlegger i 2025 med ny løsning med tilkobling fra bad.

Stue:

Stuen strekker seg over en god del av hovedetasjen og har trepanel på vegger og himling, samt malte furugulv. Et ildsted i støpejern står i hjørnet og understreker det historiske preget huset har. Malte fyllingsdører forbinder stuen med tilstøtende rom. Vinduer mot hagen slipper inn lys fra flere retninger. Rommet har plass til møblering etter eget ønske.

Soverom, hovedetasje:

Soverommet i hovedetasjen har trepanel på vegger og malte furugulv. Rommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap langs veggen. Vindu mot hagen.

Bad:

Badet ligger i hovedetasjen. Det har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak. Innredningen består av servant og toalett. Dusjvegger/hjørne gir en avgrenset dusjsone. Det er opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte og luftespalte ved dør for tilluft. Panelovn som varmekilde. Badet er av eldre standard, og må oppgraderes for å tåle normal bruk i hht dagens krav.

Andre etasje:

En sjarmerende grønnmalt tretrapp, merket av tidens tann, leder opp til andre etasje. Her ligger et svært romslig soverom med trepanel på vegger, malte furugulv og vedovn. Rommet har plass til seng og skap. I tillegg er det en bod og et kaldtloft med tilgang fra etasjen, brukt til lagring. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert på loftet.

Overflater:

Gulv: Furugulv og belegg. Furugulv i stue, soverom og andre etasje. Vinylbelegg på bad.

Vegger: Trepanel i hovedetasje og andre etasje. Baderomsplater på bad.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Lagring:

Stabbur: Eldre stabbur/uthus i trekonstruksjon over to plan med tregulv og synlige eldre trekonstruksjoner. Benyttes til lagring. Uisolert standard.

Utvendig bod: Eldre utvendig bod/uthus i enkel trekonstruksjon. Benyttes som redskapsbod, vedbod og lager. Uisolert.

Garasje: Frittstående garasje oppført i 2021 i trekonstruksjon med utvendig kledning og saltak. Benyttes som systue/verksted og lagring. Kaldtloft i andre etasje på våningshuset, for lagring.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Eiendommen består av en enebolig over to plan med krypkjeller, samt flere frittstående bygninger. Hovedboligen inneholder følgende beboelsesrom:

1. etasje: Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

2. etasje: Soverom og kaldtloft.

I tillegg har eiendommen følgende frittstående sekundærbygninger:

Garasje på 52 m² som inneholder garasjerom og bod. Deler av bygget benyttes som vevstue og verksted.

Utvendig bod på 33 m² som består av redskapsbod og vedbod.

Stabbur over to plan med stabbursrom til lagring i både etasje og på hems. Arealet i stabburet utgjør 36 m² gulvareal og er klassifisert som ikke måleverdig areal (ALH).

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Garasje, stabbur og uthus er medtatt som BRA-e i arealoppsettet.

Våningshus og stabbur/uthus er SEFRAK-registrert og eldre bygg, og det foreligger ikke tegninger.

Det foreligger tegninger av nyere garasjebygg, som stemmer med dagens bruk.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer. Tjenesten bidrar med utkast og struktur, men alt innhold er gjennomgått, kvalitetssikret og bearbeidet av ansvarlig megler.

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Mindre el-arbeider med utskifting av brytere, kontakter og belysning på kjøkken og utendørs etter kontroll fra Elvia, utført av Jens Dahl Elektro. Det foreligger samsvarserklæring.

2025:

- Utbedring av vannlekkasje under kjøkkenbenk ved oppvaskkum, med etablert ny tilkobling fra bad, utført av rørlegger (Minel).

2023:

- Utskifting av sikringstavle, utført av elektriker (Jens Dahl Elektro / Minel). Det foreligger samsvarserklæring.
- Tiltak med grøft og rør for avledning av vann fra kjellernivå, utført av Brøderud Graveservice.
- Oppgradering av eldre brønn med nye ringer, utført av Brøderud Graveservice.

2021:

- Oppføring av frittstående garasje/uthus innredet som vevstue/verksted. Byggmester Thomas Fjellheim
- Montering av ny varmtvannstank på ca. 200 liter.

ca. 2018:

- Etablering av ny brønn, utført av Brøderud Graveservice.

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2024:

- Montering av varmeovn og vifte på bad.

2023:

- Lagt strømkabel ned til uthus/verksted samt installert lys og panelovner.

(1990-tallet), kitting og maling av vinduer

(1987, 1995), utskifting av to vinduer og panel (1990)

Oppretting av uthustak (ca. 2014).

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 2458.6 m²

Beskrivelse av tomten

Eiet tomt. Eiendommen har en landlig og frittliggende beliggenhet med et åpent tun, gode utearealer og et skjermet preg. Tomten er opparbeidet med plenarealer, naturtomt, beplantning og eldre stein- og forstøtningsmurer. Terrenget er kupert og skrånende.

Eiendommen ble oppmålt ved oppmålingsforretning i 2013, og grensene er registrert med 10 cm nøyaktighet.

Økonomi

Pris

Prisantydning Kr 2 500 000,-

Omkostninger Kr 63 590,-

Totalpris inkl. omk. Kr 2 563 590,-

Kjøpsomkostninger

Kr 2 500 000 Prisantydning

Omkostninger:

Kr 62 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%

Kr 545 Tinglysing av skjøte

Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)

Kr 63 590 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 81 490 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøper til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 5 065 pr 2025

Dette inkluderer renovasjon, feiing/tilsyn og slamtømming. Eiendommen er ikke fakturert for kommunalt vann eller avløp. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:

- Renovasjon: kr 3 933,76
- Feiing: kr 669,-
- Slam: kr 462,-
- Eiendomsskatt: kr 2 352,-

Totalt: kr 7 416,76

Årsprognose for 2026 er kr 7 423,17.

Eiendomsskatt

Kr 2 352 pr 2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 428 907 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 1 715 626 for år 2024

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse, ferdigattest eller godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er ikke uvanlig at de kommunale arkivene er mangelfulle og det kan også være slik at byggesaken ble avsluttet av kommunen uten at ferdigattest ble utstedt. Boligen er ca 100 år. Det har vært et krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven trådte i kraft i 1924, men flere kommuner innførte først søknadsplikt i hele eller deler av kommunen i 1951. Dette er i mange tilfeller grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunen vil ikke utstede ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998, en eventuell søknad vil bli avvist. At det ikke lenger vil bli utstedt ferdigattest innebærer imidlertid ikke at det er gitt ferdigattest for tiltaket, dersom tiltaket opprinnelig skulle vært omsøkt og godkjent av kommunen. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent arbeidet nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Vedlikehold og brøyting er et privat ansvar for brukerne av veien. Eiendommen har privat vannforsyning fra brønn og privat avløpsanlegg med slamavskiller/septiktank. Kommunen har en tømmeordning for anlegget.

Godkjent vannkvalitet sjekket av SGS Hamar. Vannpumpe skiftet for ca 2 år siden.

Adkomst til offentlig vei er over eiendommen(e) gnr.6, bnr. 1. Veirett til eiendommen er tinglyst den 20.01.2014. Det må påregnes å betale kostnader til veivedlikehold og snøbrøyting.

Reguleringsplan

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 201205), vedtatt 29.10.2013. Hele eiendommen på 2459 m² er i planen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Våningshus og stabbur/uthus er SEFRAK-registrert. SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) er et landsomfattende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Registreringen innebærer ikke automatisk vern, men kommunen skal vurdere kulturhistorisk verdi før eventuelle riveløyver gis. Endringer på bygningens eksteriør kan kreve godkjenning.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Det pågår utarbeidelse av en ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038 (saksnummer 202601). Planen har status som 'planlegging igangsatt'.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

I følge områdeanalyse fra Ambita er aktsomhetsgraden for radon 'Middels til lav aktsomhet'.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Informasjon om Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på eiendommen (KNR: 3415 GNR: 6 BNR: 59):

1941/1377-1/13 07.10.1941 FREDNINGSVEDTAK

Overført fra: KNR: 3415 GNR: 6 BNR: 1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumentet er en tinglysing av at hovedbygningen og to murbygninger på Odals Verk, gnr. 6 bnr. 1, er fredet etter lov om bygningsfreding av 1920. Fredningen innebærer sterke restriksjoner på endringer av de fredede bygningene.

2004/5181-1/13 02.09.2004 FORPAKTNINGSAVTALE

Overført fra: KNR: 3415 GNR: 6 BNR: 1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dette er en forpaktningsskontrakt fra 2004 for ca. 880 dekar dyrket jord og diverse driftsbygninger på gnr. 6 bnr. 1. Kontrakten hadde en varighet på 10 år, fra 2004 til 2014, og er dermed utløpt.

2009/358782-2/200 20.05.2009 PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: FESTE KONTRAKT - VILKÅR 2008/760564-2

Heftelser på hovedbølet (KNR: 3415 GNR: 6 BNR: 1):

1805/900001-1/13 16.10.1805 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1867/900045-1/13 16.10.1867 ERKLÆRING/AVTALE

Rettsforlik.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1867/900046-1/13 16.12.1867 ERKLÆRING/AVTALE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1883/900049-1/13 20.09.1883 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1932/900165-1/13 31.05.1932 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Sør Odal komm.el.verks ledn.nett.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1933/126-1/13 15.05.1933 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1933/130-1/13 15.05.1933 ERKLÆRING/AVTALE

Forbud mot salg av øl og mineralvann.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1943/257-1/13 18.02.1943 BESTEMMELSE OM BEITERETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:3415 GNR:6 BNR:3

For de dyr som kan vinterfores.

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjøte fra 1943 for eiendommen Ruud, gnr. 6 bnr. 3. Eiendommen har havnerett i hovedbrukets utmark for de dyr som til enhver tid kan vinterføres på bruket, samt veirett fra Portstua til bruket.

1943/258-1/13 18.02.1943 BESTEMMELSE OM BEITERETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:3415 GNR:6 BNR:2

For de dyr som vinterfores på eid.

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Skjøte fra 1943 for eiendommen Bakken - Ruud, gnr. 6 bnr. 2. Eiendommen har havnerett i hovedbrukets utmark for de dyr som til enhver tid kan vinterføres på bruket, samt veirett fra Portstua til bruket.

1949/390-1/13 22.02.1949 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1950/1625-1/13 21.07.1950 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1954/736-1/13 22.03.1954 UTSKIFTING

Avl.av beiterett.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumentet omhandler avløsning av beiterett som gnr. 8 bnr. 1 hadde på utmarken til gnr. 6 bnr. 1. Som vederlag ble et skogstykke på 12,5 da. overdratt til eier av gnr. 8 bnr. 1.

1969/3275-1/13 05.07.1969 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:3415 GNR:6 BNR:11

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Så lenge bnr. 11 drives som jordbruk, har eieren rett til å bruke en skogsbilvei på gnr. 6 bnr. 1 som adkomst, mot å delta forholdsmessig i vedlikeholdet. Rettigheten gjelder ikke for eiere av eventuelt utskilte parseller.

1973/6575-1/13 07.11.1973 BESTEMMELSE OM VANNRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:3415 GNR:6 BNR:10

Bestemmelse om vannledning

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommen gnr. 6 bnr. 10 har rett til å ha en brønn på gnr. 6 bnr. 1, samt rett til å føre ledning til brønnen og vedlikeholde installasjonene. Forutsetningen er en årlig avgift på kr 25.

1979/2435-1/13 17.04.1979 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighetshaver:Sør Odal komm.vannverk.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæringen gir Sør-Odal kommunale vannverk tillatelse til å legge vannledning med kummer på gnr. 6 bnr. 1 og 3. Vannverket får adkomstrett for utbygging, tilsyn og vedlikehold. Bygging eller graving innenfor 10 meter fra hovedledningen krever vannverkets godkjenning.

1981/5336-1/13 05.10.1981 SKJØNN

Sør Odal komm.vannverk.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1983/6825-1/13 28.10.1983 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/3849-1/13 07.07.1987 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/1905-1/13 25.04.2000 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/3442-2/13 17.07.2000 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR:3415 GNR:6 BNR:1 FNR:19
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avløp fra boligen på festet tomt gnr. 6 bnr. 1 f.nr. 19 er lagt over bortfesters grunn mot Sageråa. Kjøper av boligen får bruksrett til grendevegen mot Sæther, mot å delta i vedlikeholdet.

2003/5633-1/13 06.10.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Eidsiva energinett AS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtalen gir Eidsiva energinett AS en stedsevarig rett til å anlegge, drive og vedlikeholde et 22 kV høyspennings kabelanlegg på gnr. 6 bnr. 1. Avtalen innebærer et byggeforbud i kabeltraséen med en byggegrense på 2 meter fra nærmeste kabel.

2003/5634-1/13 06.10.2003 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om erstatning
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver Eidsiva energinett AS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtalen gir Eidsiva energinett AS en stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en frittstående nettstasjon med tilhørende kabler på gnr. 6 bnr. 1. Eidsiva har rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylning av masse som kan hindre vedlikehold.

2007/1000584-1/200 05.12.2007 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
RETTIGHETSHAVER: EIDSIVA NETT AS
ORG.NR: 981 963 849
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtalen utvider rydebeltet for en eksisterende høyspenningsluftledning til 15 meter. Innenfor dette beltet har nettselskapet rett til å fjerne vegetasjon. Det er et byggeforbud nærmere ledningen enn 6 meter horisontalt uten skriftlig tillatelse.

2013/831424-1/200 01.10.2013 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR:3415 GNR:6 BNR:57 F
Bestemmelse om brønn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/909027-1/200 23.10.2013 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3415 GNR:6 BNR:58
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/909027-2/200 23.10.2013 BESTEMMELSE OM VANNRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:3415 GNR:6 BNR:58
Bestemmelse om brønn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/968203-3/200 08.11.2013 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3415 GNR:6 BNR:57 F
Registrert på feil eiendom ved opprinneilg tinglysing.
Rettet til å gjelde denne eiendom iht. tgl § 18
16.12.2013 EN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommens rettigheter:

2014/52546-1/200 20.01.2014 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 3415 GNR: 6 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3415 GNR: 6 BNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3415 GNR: 6 BNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3415 GNR: 6 BNR: 71
Bestemmelse om brønn og kloakkum med tilhørende ledninger.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Eiendommen har rett til å ha brønn og kloakkum med tilhørende ledninger på eiendommen gnr. 6 bnr. 1. Plasseringen er avmerket på kart.

2014/52597-1/200 20.01.2014 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3415 GNR: 6 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3415 GNR: 6 BNR: 69
Rettighet hefter i: KNR: 3415 GNR: 6 BNR: 70
Rettighet hefter i: KNR: 3415 GNR: 6 BNR: 71
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Eiendommen har vegrett over eiendommen gnr. 6 bnr. 1. Traseen er vist på kart.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i SEFRAK registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfestet, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK-registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

Boligen har panelovner, inkludert på badet. Det er flere ildsteder, blant annet i stue, kjøkken og i andre etasje.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk

Boligen er tilknyttet strømvikten Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.

Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:

Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.

Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca. 20 000 - 30 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

G.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for beboelse/varig opphold og så fremt den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Ljungquist Byggtakst AS

marius.ljungquist@gmail.com

407 25 786

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 02.07.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja.

Det har tidligere vært lekkasje fra sprukket rør i veggene ved dusjen, skjulte rør. Begrenset omfang

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Husker ikke, vi leide boligen på det tidspunktet

Beskrivelse av arbeidet: Autorisert rørlegger og snekker utførte arbeid med å skifte sprukket vannrør og skiftet skadet baderomspanel. Gulvet ble utbedret med nytt beleg. Hele gulvet ble avdekket for kontroll. Det ble lagt nye synlige vannrør i hele badet etter lekkasjen. Det har ikke vært problemer med dette senere. Husker ikke nøyaktig årstall, men på 1990-tallet

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja.

Kjøkkeninngang har det vært lekkasjer, fra tak. Innerste del av gangen er synlig vannskadet. Det ble planlagt ny gang/påbygg 1919, men på grunn av sykdom ble det utsatt. Gangen er dessuten ikke isolert. Det finnes tegninger på hvordan det skulle bygges

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Firmanavn: Selvstendig snekker som døde for flere år siden

Beskrivelse av arbeidet: På det tidspunktet leide vi, og eier hadde maler til å kitte, grunne og male et strøk på vinduene.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet 2 stk. vinduer i kammers. Skiftet panel på vegg mot vegen opptil veggskille ca. 1990. Uthustak ble rettet opp og vindskier og takskier skiftet. Husene er malt/beiset flere ganger. Det er årlig gått over tak med ettersyn av sprukket takstein.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja.

Det har ikke vært vanngjennomtrengning, men huset er fra ca. 1920 og angående vinduer er kondens og isroser ikke til å unngå. Det er uttakbare varevinduer. Ikke alle varevinduene er godt tilpasset, noen er ikke hengslet. På kammers er det koblete vinduer. Vinduene er forsøkt holdt ved like med kitting og maling, men bærer preg av høy alder med sjarmerende ruglete vinduer... Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Firmanavn: Malerhåndverker som er død for mange år siden

Beskrivelse av arbeidet: Da vi startet leie av huset tok eier kontakt med maler som kittet, grunnet og malte alle vinduene.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Angående maling og kitting av vinduer har det foregått med jevne mellomrom. Etter det har jeg prøvd å holde det ved like i flere omganger... men vinduene bærer preg av alder og burde gjennomgått omfattende restaurering fra grunnen av

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Beskrivelse av arbeidet: Fra 1987 har det vært gjort vedlikehold med maling og beising. Det har vært lagt nye vindskier, rettet opp tak gjennom flere år fram til ca. 2014. Spesielt tømmerfjøsset som brant i 2019.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja.

Det kan av og til ha vært litt vanninntrengning i kjeller, spesielt på vårparten. Men det er ikke fast gulv i kjeller, bare lemmer. Vannet har trukket ut. Kjeller er hovedsakelig under stua.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Brøderud Graveservice

Beskrivelse av arbeidet: Huset har gråsteinsmur, det ble løsnet stein tilstrekkelig til å få gravd seg ned til kjellernivå, gravd grøft ut, lagt rør og ned i hagen for avløp.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Brøderud Graveservice består av 1 faglært og 1 ufaglært. De samarbeider.

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja.

I 2025 ble det oppdaget vannlekkasje under kjøkkenbenken ved oppvaskkum.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Minel

Beskrivelse av arbeidet: Det ble utbedret, men på grunn av lite avstand mellom kjellertak og gulv kom ikke rørlegger til i det gamle løpet, og en annen løsning ble å koble til vannrør fra badet.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Brøderud Graveservice

Beskrivelse av arbeidet: Det er laget en ny brønn i ca. 2018 og en gammel brønn er oppgradert med nye ringer i 2023, vi har da 2 brønner.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja.

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja.

2023 skifte til ny sikringstavle

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Minel eller Jens Dahl elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av defekt el-tavle

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Jens Dahl elektro

Beskrivelse av arbeidet: Etter kontroll fra Elvia har det vært utført mindre arbeid med utskifting av brytere, kontakter, 2 taklamper på kjøkken. Ny utelampe. 2023 skifting av el/sikringstavle, ført

strømkabel ned til verksted og installert lys og panelovner. 2024 montering av varmeovn på bad. 2024 montering av vifte på bad.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Det kan være litt fuktskader på grunn av inntrengning av vann under takstein ved sterk vind eller kraftig regn på vedskåle og siderom. Litt fuktskade på bjelke på stabbur 1. etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Hvert år prøver vi å gå over takene å skifte ut sprukket takstein, det er også gjort i år.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier

Kari Hov Brøderud

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir 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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter

eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 30.06.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 28.07.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Nabolagsprofil

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

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 og koster kr 17 900.

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

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av

privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom dekker forsikringsselskapet bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 2,10 %

Tilstandsrapport fra kr 18 038

Kommunale opplysninger og kart fra kr 7 123

Oppgjørshonorar kr 9 900

Registersøk/screening kr 1950

Oppslag grunnbok kr 612

Servitutter pr stk kr 260

Tilretteleggingsgebyr kr 19 900

Markedspakke kr 20 500

Foto fra kr 4 802

Honorar for visning/overtakelse kr 3 500

Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig

- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf : Bjørn Sørheim/EFKT Norge AS

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Wenche Elisabeth Aanerud
eiendomsmegler
wenche.aanerud@em1ostlandet.no
Tlf: 905 59 349

Ansvarlig megler

Wenche Elisabeth Aanerud
eiendomsmegler
wenche.aanerud@em1ostlandet.no
Tlf: 905 59 349

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til småbruksidyllen Brattbakkvegen 21! Foto: Bjørn Sørheim/EFKT Norge AS



Usjenert og fredelig i naturskjønne omgivelser.



Åpen og solrik beliggenhet på et høydedrag, med vakker utsikt til kulturlandskapet!



Eiendommen ligger på en kupert tomt med en stor og frodig hage.



En gruset gangsti tar deg opp til våningshuset.



Fra inngangsdøren ser man ut mot stabburet på tunet.



Vinduet i gangen fanger den vakre utsikten!



Velkommen inn i et sjarmerende hus med stort potensial!



Koselig stue med sus av en annen tid!



Romslig stue med malte furugulv og paneloverflater



Her sitter det mye historie i veggene.



Den gamle vedovnen er en dekorativ detalj i rommet.



Dette kjøkkenet har mange muligheter!



Kjøkkenet har bevart den gamle, plassbygde innredningen med malte fronter.

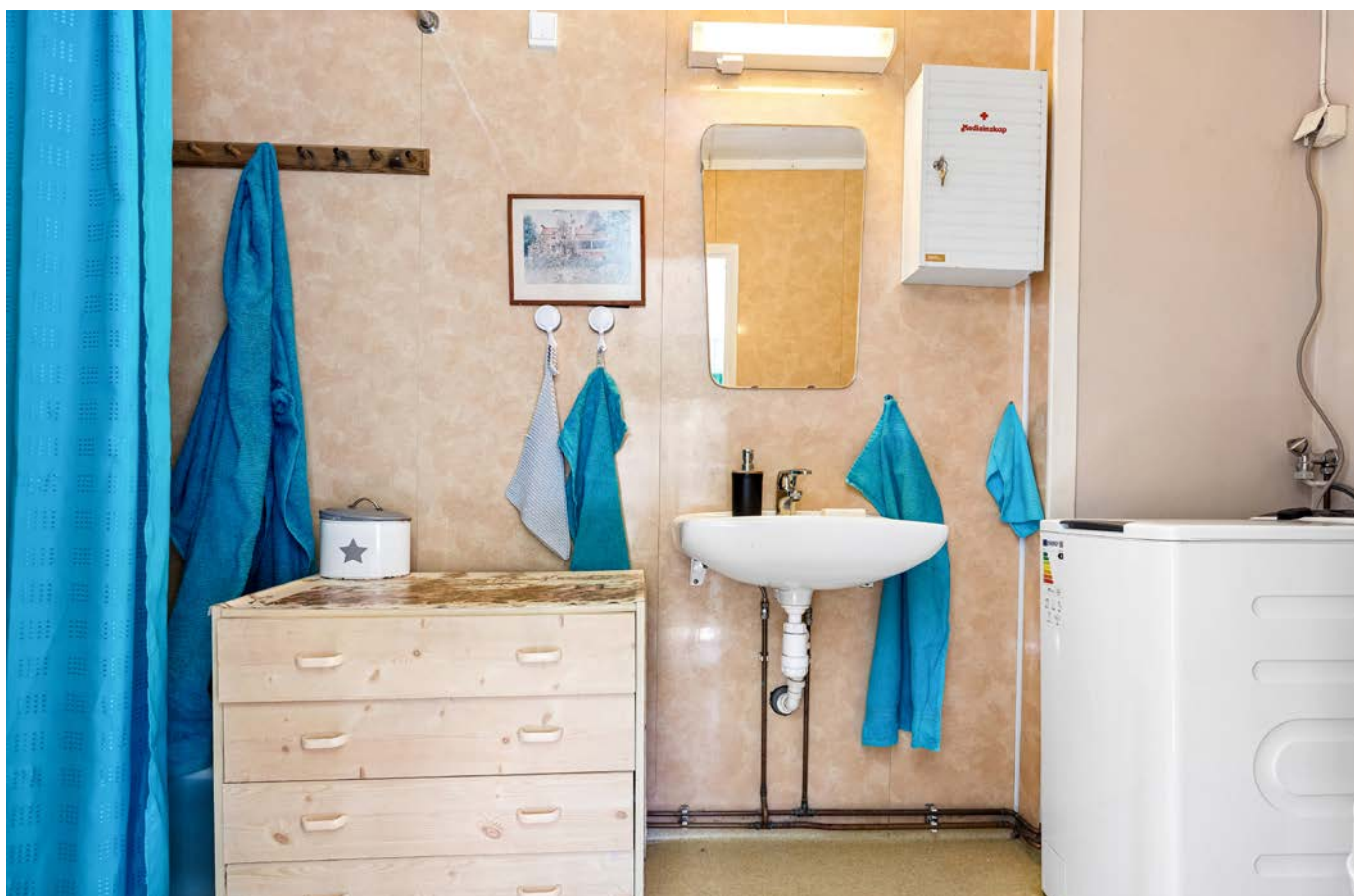


Ildstedet i hjørnet er fra byggets opprinnelsesår.

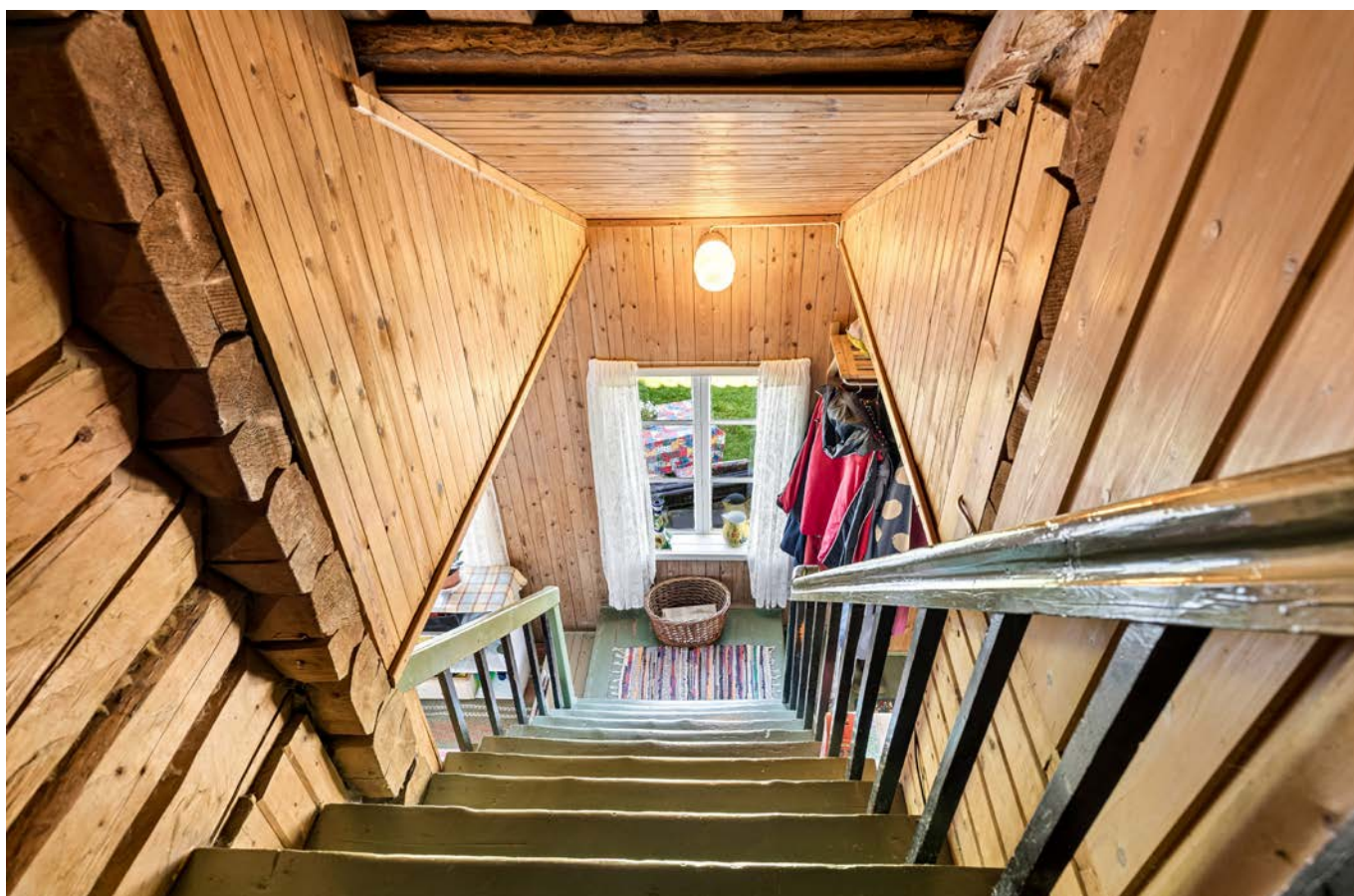


Soverom i første etasje med vegger i trepanel og malt gulv. God plass til garderobeskap.





Bad med enkel standard, utstyrt med dusjhjørne, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.



Den sjarmerende, grønnmalte tretrappen er godt merket av tidens tann.



Soverommet i andre etasje har eget ildsted, slik byggeskikken var da boligen ble oppført.



Et lyst og romslig soverom!



Utsikt til skogen, åker og eng fra soverommet.



Kott med adkomst fra soverommet.



Loftet strekker seg over en stor del av etasjen .



Romslig kaldtloft med synlige bærekonstruksjoner i tre gir rikelig med lagringsplass.



Trivelig utsikt fra denne plassen ved husveggen!



I hagen er det etablert drivhus.



Fra den høytliggende tomten har man en vidstrakt utsikt!



På tunet står et stabbur og et uthus fra eiendommens opprinnelsesår.



En forstøtningsmur i naturstein rammer inn deler av eiendommen.



Den frittstående garasjen ble oppført i 2021 og benyttes i dag som systue og verksted.



Eiendommen gir et helhetlig inntrykk med våningshus og flere tradisjonelle uthus.



Beliggenheten er usjenert og fredelig, omgitt av skog og dyrket mark. Kort vei til Fløyta, som ses til høyre i bildet.

Plantegning

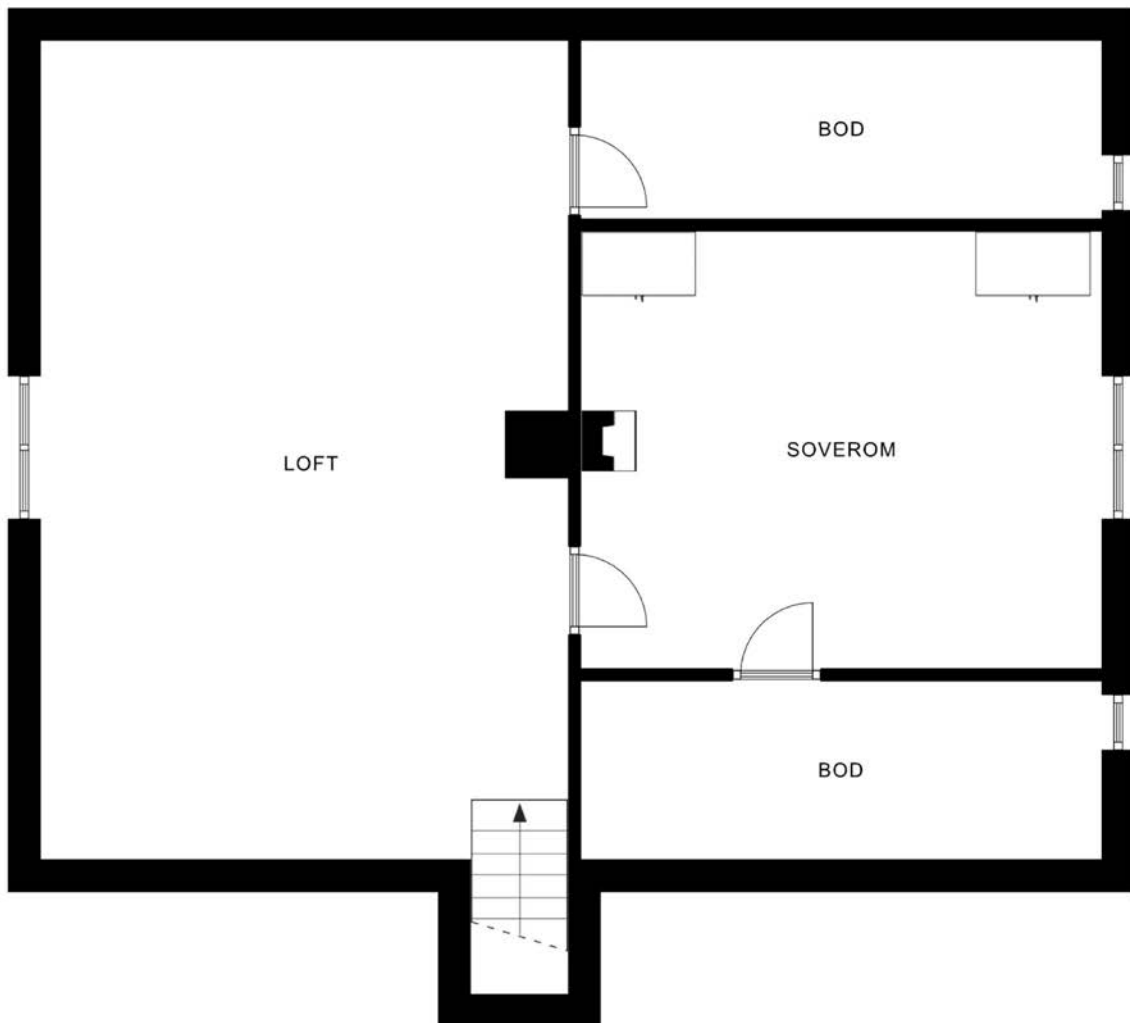


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

Plantegning

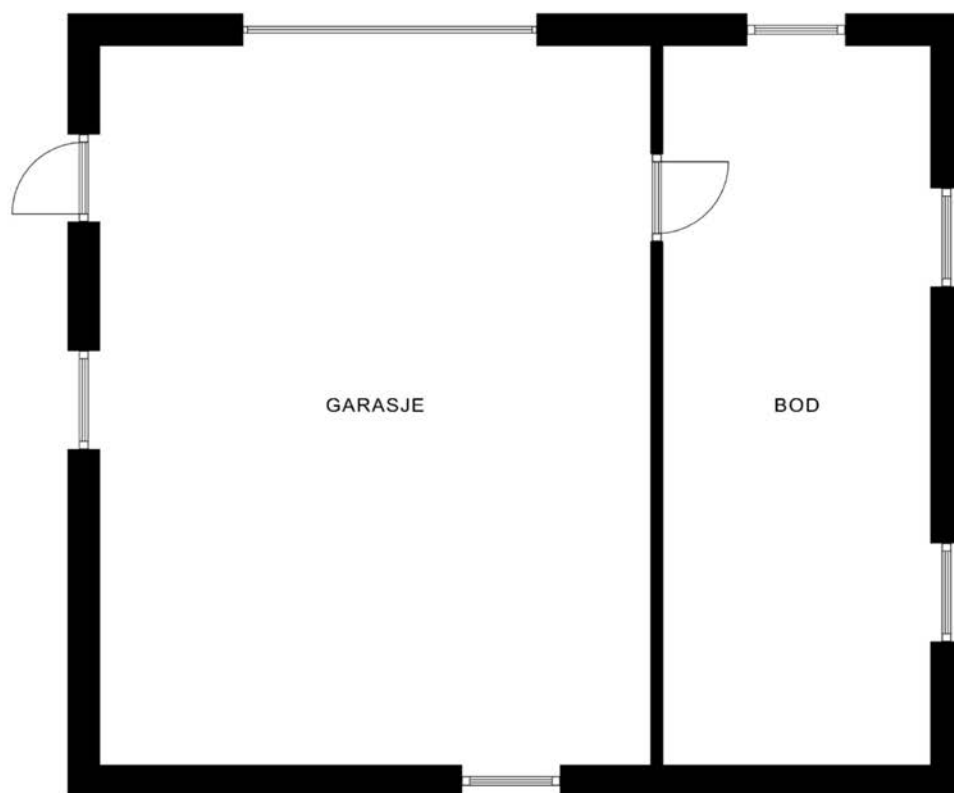


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

Plantegning

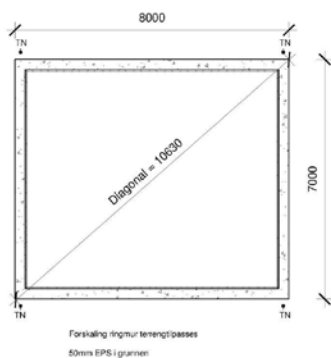


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

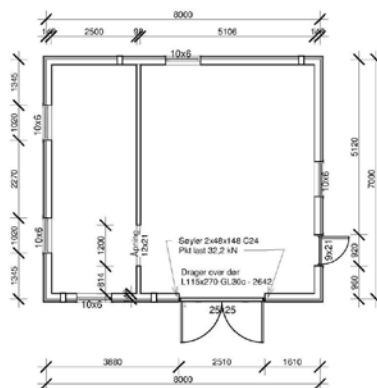
EFXIT

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse*

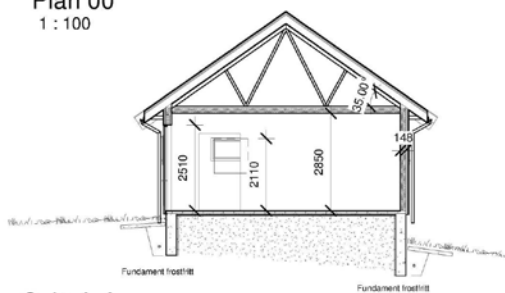
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Julsrud Tegner og Byggeservice ikke medvirker i.



Plan 00
1 : 100



Plan 01
1 : 100



Snitt A-A
1 : 100

26 Bebygd areal (BYA)		
Name	Number	Area
Area	1	59 m ²

REV.	DATO	REVISJON	EGNE
A	10/08/20	Rev vinduer, ventiler i vegg og plassering innvendig vegg	PJ



TILTAKEHVERV:	Bjørn Brøderud
BYGGEPLASS:	Brattbakkvegen 21, Sander
Omstør:	6/59
KOMMUNE:	Sør-Odal

TITEL/INNHOOLD:	Plan/snitt	TILTAKEART:	MÅL:
PROJEKT:	Uthus - erstatning for nedbrent uthus		1 : 100
ARKITEKT:	Per Julsrud	TEGNER:	PJ
PROJEKT NR.:	2020.25	TEGNER NR.:	A.65.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Julsrud Tegner og Byggeservice ikke medvirker i.



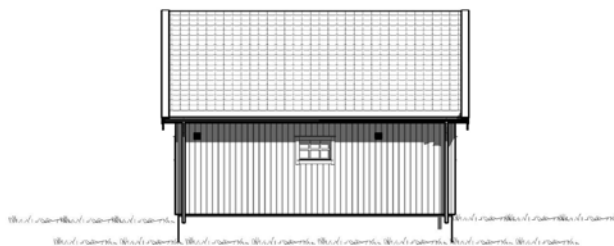
Fasade Øst
1 : 100



Fasade Nord
1 : 100



Fasade Sør
1 : 100



Fasade Vest
1 : 100

REV.	DATE	REVISION	EGNE
A	10/08/20	Rev vinduer, ventiler i vægge og påsætning innvendig vegg	PJ



TILTAKEHVER:	Bjørn Brøderud
BYGGEPLASS:	Brattbakkvegen 21, Sander
Omstør:	6/59
KOMMUNE:	Sør-Odal

TEGALINNHOLD:	Fasader	TILTAKEART:	MÅL:
PROSJEKT:	Uthus - erstating for nedbrent uthus		1 : 100
ARKITEKT:	Per Julsrud	DATE:	27/08/20
TEGNER:	PJ	PROSJEKT NR.:	2020.25
		TEGNUMR.:	A.65.02

Dagbok nr. 1377-1941-7/10
Vinger & Odal sorenskriveri

Sorenskriveren i Vinger og Odal.

Tinglysing av hus som er fredet etter Lov om bygningsfreding av 1920.

<u>Hedmark fylke.</u>	<u>G. nr.</u>	<u>Br. nr.</u>	<u>E I E R .</u>
Sør- Odal: Hovedbygning og to mur- bygninger, Odals verk	6	1	A/S. Odals Verk.

*Med hjemmel i Sparkeklonens § 143 ettergir
Departementet det offentlige gebyret for tinglysing
av foran nevnte tinglysingsaktklaring.
Føstisdepartementet Oslo den 22. august 1941.
For Føstis'statsraadens
Platou.
Fr. Karst.*



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
 2. **HELDEKKENDE TEPPE** 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. **AVTREKKSVENTILATORER** 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. Veggglamper, 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. **UTENDØRSINNRETNINGER** 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. **FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

BRATTBAKKVEGEN 21

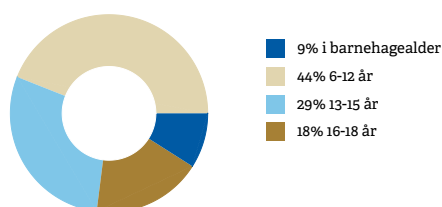
OFFENTLIG TRANSPORT

Odals verk	13 min
Linje 724, 750	1.2 km
Kongsvinger stasjon	14 min
Linje F1, R14, 70	10.8 km
Oslo Gardermoen	58 min

SKOLER

Glommasvingen skole (1-10 kl.)	15 min
743 elever, 40 klasser	14.1 km
Øvrebyen videregående skole	12 min
450 elever, 17 klasser	10.4 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvin...	13 min
90 elever, 3 klasser	10.9 km

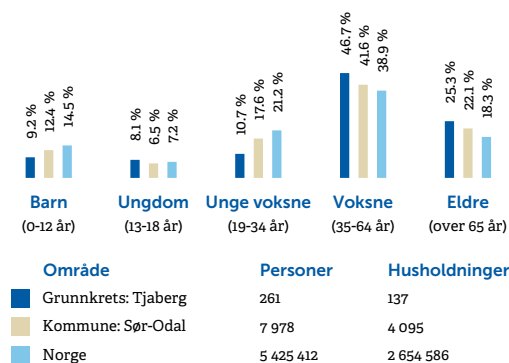
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Sander barnehage (1-5 år)	8 min
40 barn, 2 avdelinger	5.4 km
Vangen barnehage (1-5 år)	9 min
53 barn	8.4 km
Langeland barnehage (1-5 år)	11 min
75 barn	9.9 km

DAGLIGVARE

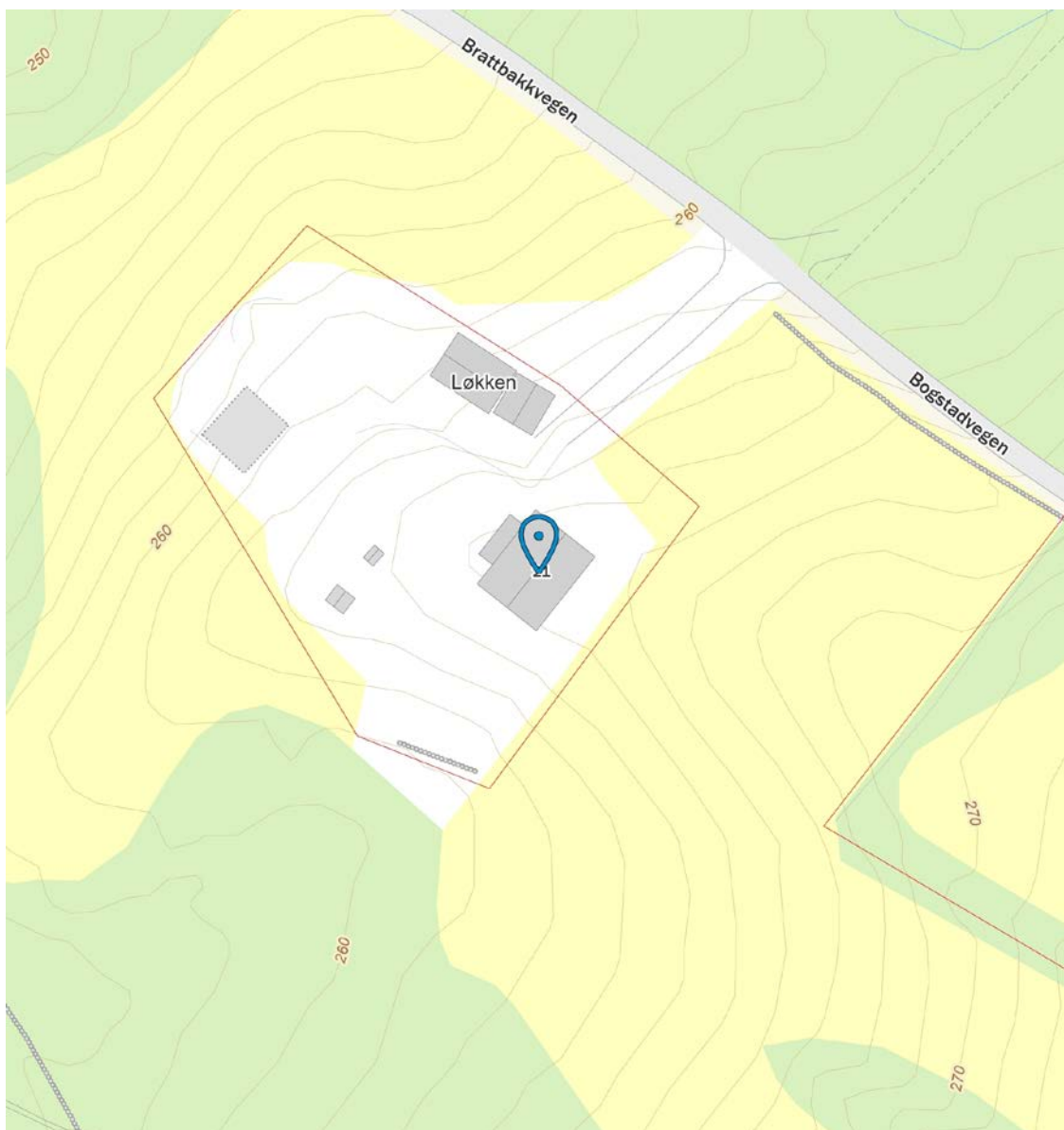
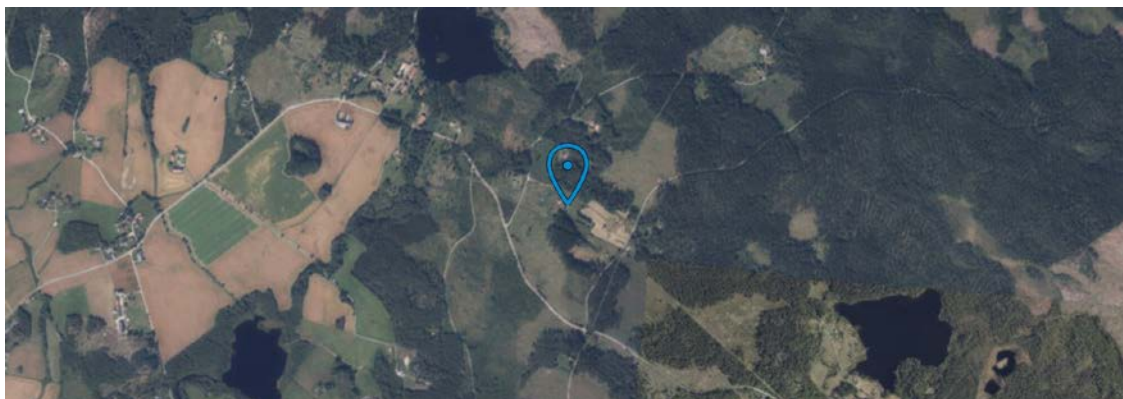
Rema 1000 Langeland	9 min
Coop Extra Kongsvinger	10 min
Post i butikk, PostNord	8.6 km

SPORT

Sander skole	8 min
Ballspill	5.7 km
Sandermoen idrettspark	9 min
Fotball, friidrett	6.5 km
Puls Kongsvinger	8 min
Sportica Langeland	10 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport



Enebolig



Brattbakkvegen 21 , 2116 SANDER



SØR-ODAL kommune



gnr. 6, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 02.07.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 22257-1084

Referansenummer: DB4612

Autorisert foretak: LJUNGQUIST BYGGTAKST AS



LJUNGQUIST
BYGGTAKST AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Ljungquist Byggtakst AS

Takstmann:
Marius Ljungquist

Sertifiseringsnummer:
13072023-003

Takstmann, utdannet og sertifisert i henhold til:
Norsk Standard (NS) NS 3600, NS 3424, NS 3940.
Samt grunnleggende i TEK 17, fuktskader i Norske boliger og miljøskadelige stoffer i bygg.



Rapportansvarlig

Marius Ljungquist
Uavhengig Takstingeniør
marius.ljungquist@gmail.com
407 25 786

LJUNGQUIST
BYGGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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
- 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig/våningshus med landlig beliggenhet og enkel, gjennomgående eldre bygningsmessig standard. Boligen fremstår som løpende vedlikeholdt, men med flere bygningsdeler av høy alder hvor restlevetid er usikker. Det må forventes vedlikehold og oppgraderinger på tak, vinduer, kledning, overflater, krypkjeller/grunnmur, drenering og tekniske installasjoner.

Badet har synlig belegg/tettesjikt og det er målt fall mot sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av våtrommet, og selger opplyser om tidligere lekkasje på 1990-tallet som ble utbedret. Kjøkken har eldre innredning og mangler forsert mekanisk avtrekk fra kokesone. Selger opplyser også om tidligere vannlekkasje under kjøkkenbenk i 2025 som er utbedret.

Eiendommen har privat vannforsyning og privat avløp/septiktank. Dokumentasjon på vannkvalitet, avløpsanlegg og septic tank bør innhentes. Krypkjeller/natursteinsmur er en risikokonstruksjon, og selger har opplyst om tidligere vanninntrengning i kjeller. Det er gjort tiltak med grøft/rør i 2023, men konstruksjonen bør fortsatt holdes under jevnlig kontroll.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre bygningskropp med trekonstruksjoner, stående trekledning og tak tekket med betongtakstein. Utevendige bygningsdeler fremstår som løpende vedlikeholdt, men har alder, værslitasje og behov for videre vedlikehold. Det er registrert eldre vinduer med redusert tetthet/isolasjonsevne, ytterdør med mangelfull tetting, samt manglende rekkverk/håndløper på utvendig trapp. Tak, beslag, kledning og vinduer bør kontrolleres jevnlig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har eldre, tradisjonell standard med tregulv, belegg og trepanel. Boligen fremstår med normal bruksslitasje og preg av alder. Det er registrert noe nivåavvik/skjevhet i gulv, som er normalt forekommende i eldre trekonstruksjoner. Pipe og ildsteder er visuelt kontrollert, og det er registrert behov for større ikke-brennbar plate foran ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og elektrisk avtrekksvifte. Det er målt fall mot sluk og oppkant ved terskel. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av våtrommet. Selger opplyser om tidligere lekkasje ved dusj på 1990-tallet, som ble utbedret. Hulltaking mot bad viste ikke unormale fuktverdier ved kontrollpunktet. Badet bør likevel holdes under jevnlig oppsyn grunnet alder og manglende dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er forsert mekanisk avtrekk fra kokesone. Selger opplyser om vannlekkasje under kjøkkenbenk i 2025, som er utbedret. Området under oppvaskkum bør kontrolleres jevnlig, og det anbefales lekkasjeverk/lekkasjesikring der dette er praktisk mulig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av kobber og noe rør-i-rør, avløpsrør av plast, naturlig ventilasjon og elektrisk oppvarming med panelovner. Eiendommen har privat vannforsyning med vannpumpe i krypkjeller, og vannprøve er nylig innsendt med tilfredstillende resultater. Varmtvannstank er fra 2021. Elektrisk anlegg har automatsikringer, og det er opplyst om arbeider på anlegget i 2023 og 2026.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen har landlig, skrånende tomt med natursteinsmur/grunnmur, eldre forstøtningsmur og privat vann- og avløpsløsning. Det er observert enkelte terrengforhold med fall/motfall mot bygningen, og selger opplyser om tidligere vanninntrengning i kjeller/krypkjeller. Det er utført tiltak med grøft/rør i 2023. Krypkjeller, grunnmur, terrengfall, drenering og private VA-forhold bør holdes under jevnlig kontroll.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert enkelte HMS-forhold som bør følges opp. Dette gjelder manglende rekkverk/håndløper på utvendig trapp, større åpninger i innvendig trapperekker enn dagens krav, manglende radonmåling, manglende fallsikring ved forstøtningsmur og behov for kontroll/utskifting av brannslukningsutstyr. Forholdene bør vurderes og utbedres etter bruk og risikobilde.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ikke oversendt byggetegninger på saken før befaring, og takstmann har følgelig ikke sett byggetegninger for boligen før befaring. Boligen fremstår relativt uendret, så det kan tenkes at byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

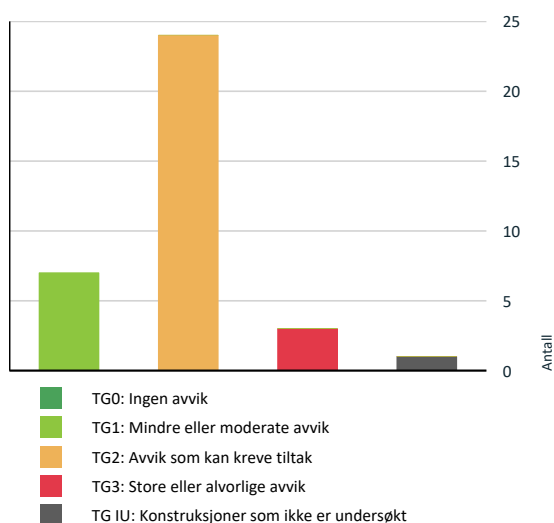
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har ikke oversendt byggetegninger på saken før befaring, og takstmann har følgelig ikke sett byggetegninger for garasjen før befaring. Det er nærliggende å tenke at godkjente tegninger stemmer med dagens bruk.

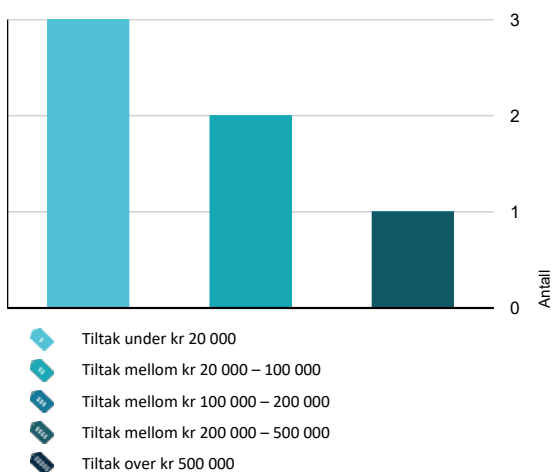
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er ikke sakkyndig innen EL og VVS fagene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Kommentar

Matrikkel opplyser ikke byggeår.
Bygningen fremstår som eldre
våningshus med senere
endringer/oppgraderinger.
Konstruksjoner og materialbruk
bærer preg av eldre byggeskikk.

Anvendelse

Bolig

Standard

Eldre enebolig/våningshus over to plan med krypkjeller. Boligen
har enkel, eldre standard, men fremstår med normal bruk.

Vedlikehold

Bygningen har flere bygningsdeler av høy alder. Det må forventes
skjevheter, begrenset isolasjonsstandard, eldre tekniske løsninger
og behov for løpende vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Selger opplyser at takene er jevnlig kontrollert, og at sprukket takstein
skiftes ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har alder og værslitasje. Det er begrenset kontrollmulighet
fra bakkenivå, og undertak, lekter, gjennomføringer og detaljer er ikke
fullstendig kontrollert. Det er observert åpninger i
takkonstruksjon/takets avslutninger hvor dagslys er synlig fra kaldtloft.
Det er også registrert fuktmerker/lekkasjespor på loft/himling.
Forholdene indikerer mangelfull tetthet og risiko for inn driv av
nedbør/snø, samt skadedyr/fugler.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere kontroll av taktekking, undertak, beslag, mønedetaljer og
gjennomføringer anbefales. Utskifting/omlegging av taktekking og
undertak må påregnes. Intill neste utskifting må taket kontrolleres
jevnlig, spesielt etter sterk vind og store nedbørsmengder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på
renner/nedløp/beslag. Det mangler takrenner/nedløp på én side av
bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner og nedløp bør renses og kontrolleres årlig. Vann fra nedløp bør
ledes bort fra grunnmur for å redusere fuktbelastning mot
krypkjeller/grunnmur. Det bør monteres renner på begge sider av huset
ved neste takskifte.

Tilstandsrapport



Takrenner mangler i sin helhet på én side

📍 TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i eldre trekonstruksjon/bindingsverk. Fasader har stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning og konstruksjon har alder og stedvis værslitasje. Det er observert lav klaring mot terreng/vegetasjon enkelte steder, og eldre trekledning har økt risiko for fukt- og råteskader ved mangelfull lufting eller høy fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

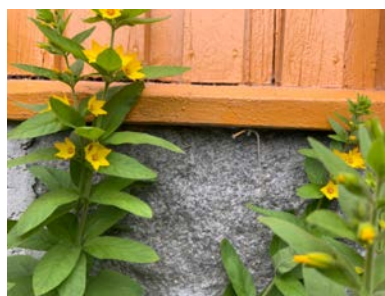
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kledning bør holdes malt/beiset og godt ventilert. Vegetasjon bør holdes unna kledning. Skadde eller fuktutsatte bord bør skiftes ved behov. Særlig nederste del av kledning bør kontrolleres jevnlig. Kostnadsestimatet gjelder lokal utskifting av de mest skadde/utsatte partiene. Kostnaden kan bli høyere dersom større deler av kledningen må skiftes eller arbeid utføres av profesjonell aktør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Endaved bør behandles. Her trekker panelen fuktighet.



Murverk ser ut til å være i direkte tilknytning til treverk flere steder.



Det ser ut til at større deler av denne veggens bør skiftes.

📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er utført i tre. Loft/konstruksjon er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert åpning mot yttertak/lufting og vepsebol. Eldre loftskonstruksjon har begrenset isolasjonsstandard sammenlignet med dagens krav. Full kontroll av alle deler av takkonstruksjonen er begrenset av tilgjengelighet. Kostnad for skifte av utett taktekking er satt under punkt for taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger bør sikres slik at skadedyr, fugler, snø og slagregn ikke kommer inn, samtidig som nødvendig lufting ivaretas. Vepsebol bør fjernes ved behov. Loft bør kontrolleres jevnlig for fuktmerker, kondens og lekkasjespor.



Vepsebol og åpning ut.



Tydelige merker etter fukt



Himling har tatt skade fra fuktpåkjenning

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med enkle glass, varevinduer og enkelte koblede vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har høy alder og varierende tetthet/funksjon. Selger opplyser at enkelte varevinduer ikke er godt tilpasset, og at vinduene har preg av alder. Eldre enkle/koblede vinduer gir redusert isolasjonsevne og kan gi kondens/ising. Flere vinduer vurderes å ha vesentlig redusert restlevetid, og utskifting/restaurering av vinduer må påregnes innen kort tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold, kitting, maling, justering og eventuelt restaurering/utskifting av vinduer. Dårlig tetthet kan gi trekk, varmetap og økt risiko for fuktskader i karm/ramme. Kostnad settes for skifte av 1-3 vinduer i oppholdsrom umiddelbart, men beløper seg til mer ved skifte av samtlige vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

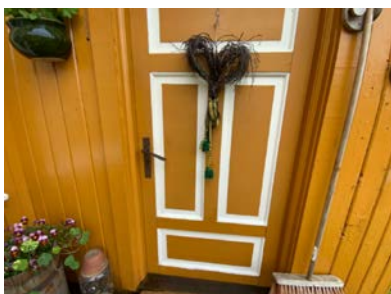
Det er observert at ytterdør ikke tetter tilfredsstillende rundt hele dørblad/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utetthet kan gi trekk, varmetap og risiko for fuktinntrengning. Dør bør justeres, tetningslister bør skiftes, og terskel/overganger bør kontrolleres. Utskifting kan vurderes ved videre oppgradering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ser ikke ut til å tette rundt hele.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er utført i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk og håndløper på utvendig trapp har noe større åpninger ved befaring enn hva dagens forskrift regulerer. Selger opplyser at det skal monteres vertikale spiler/rekkverk før salg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger opplyser at tiltak utføres før salg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er nymontert rekkverk med hånd løper på utvendig trapp.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eiendommen har landlig preg med tun, grøntarealer og inngjerding/beite i nærområdet.

Tilstandsrapport



Koselig inngjærding med sauer mot tomten.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av furugulv, belegg, trepanel på vegger og trepanel/himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

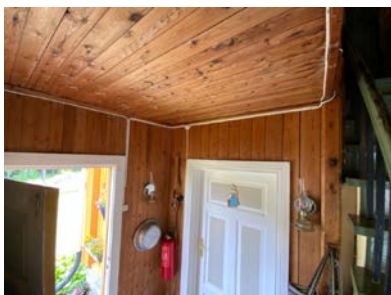
- Det er avvik:

Overflatene har normal bruksslitasje og alder. Det er observert beleggsjøt som ikke er sveiset. Enkelte overflater har eldre utførelse og varierende finish.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes i hovedsak som bruksmessig/vedlikeholdsmessig. Åpne beleggsjøter kan være mer utsatt for smuss og fukt. Overflater bør vedlikeholdes og utbedres lokalt ved behov.



Ikke sveiset beleggsjøt



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller/gulv er utført i eldre trekonstruksjon. Det er målt nivåavvik på ca. 17 mm på vilkårlig punkt i kjøkken.

Vurdering av avvik:

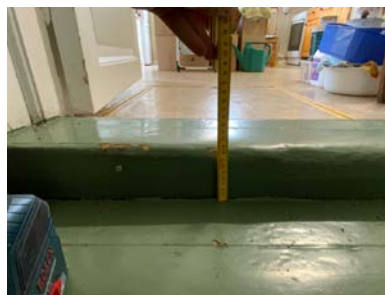
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevhet/nivåavvik i gulv. For eldre bygning er noe skjevhet forventbart, men målt avvik viser at gulv ikke er plant.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheten vurderes som typisk for eldre trekonstruksjoner. Videre utvikling bør holdes under oppsyn. Ved oppussing må det påregnes avretting/tilpasninger.



Større "terskel" til stue

Tilstandsrapport



17 mm avvik på vilkårlig punkt i kjøkken

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe og flere ildsteder, blant annet i stue, kjøkken og andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert for kort ikke-brennbar plate foran ildsted. Full teknisk kontroll av pipe, røykløp og ildsteder er ikke utført som del av tilstandsrapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

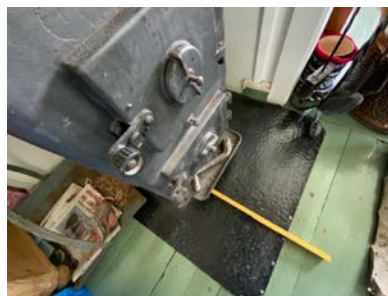
For kort gulvplate kan gi økt brannrisiko ved gnist-/glørfall. Det bør monteres forskriftsmessig ikke-brennbar plate foran ildsted. Pipe og ildsteder bør kontrolleres av brann-/feiervesen eller kvalifisert fagperson.



Ildsted andre etasje. For kort ikke-brennbar plate



Ildsted kjøkken.



Ildsted stue

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag/stubbegulv. Grunnmur er eldre natursteinsmur. Krypkjeller er en risikoutsatt konstruksjon med begrenset tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser om tidligere vanninntrengning i kjeller, særlig vårparten. Det er opplyst at det i 2023 ble utført tiltak med grøft/rør for avledning. Eldre krypkjeller med natursteinsmur og trebjelkelag har generelt økt risiko for fukt, råte og sopp. Full kontroll av alle konstruksjonsdeler er begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjeller bør holdes under jevnlig kontroll med tanke på fukt, lukt, råte, skadedyr og ventilasjon. Overflatevann må ledes bort fra bygningen. Det bør vurderes fuktsperre på grunn, bedre lufting og nærmere kontroll av bjelkelag/stubbegulv ved behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt innvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:

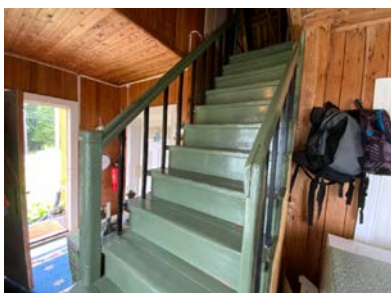
- Det er avvik:

Trappen er av bratt og eldre utførelse. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet gir økt fall-/klemsikringsrisiko, særlig for barn. Det er normalt ikke krav om oppgradering til dagens krav for eldre trapper, men sikring bør vurderes ut fra bruk.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

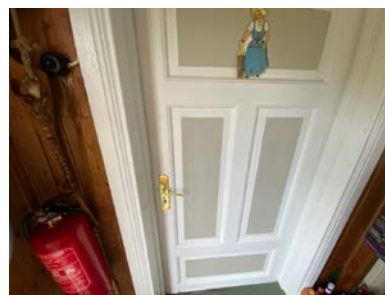
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dører justeres og vedlikeholdes ved behov.



TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke uvanlig med tilfeller av mus i eldre bygningsmasse med landlig beliggenhet - så det kan være lurt å videreføre tiltak med musefeller/åtestasjoner/etc. Punktet nevnes til informasjon.

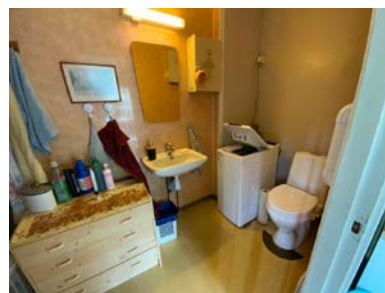
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på vegger, himlingsplater i tak og vinylbelegg på gulv. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av våtrommet. Selger opplyser om tidligere lekkasje fra skjult vannrør ved dusj på 1990-tallet, hvor rør og skadde overflater ble utbedret.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse bak platene eller tetting i overganger/gjennomføringer. Overflater har alder og må holdes under oppsyn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuger, skjøter, hjørner og rørgjennomføringer bør kontrolleres jevnlig. Eventuelle åpne skjøter eller svelling må utbedres raskt for å begrense fuktrisiko.



ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60mm.

Vurdering av avvik:

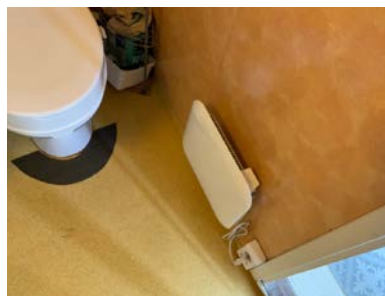
• Det er avvik:

Eldre vinylbelegg har begrenset restlevetid sammenlignet med nytt våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Belegg, oppkant, skjøter og overgang mot sluk må holdes under oppsyn. Ved tegn til sprekker, slitasje, løs beleggekant eller lekkasje bør badet utbedres/rehabiliteres.



20 mm fall fra innsteg



40 mm oppkant med membran på terskel

ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av sluktilkobling og tettesjikt. Alder på tettesjikt gir usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sluk bør renses jevnlig, og overgang mellom sluk og belegg bør kontrolleres. Ved svekkelser i belegg/sluktilkobling øker risikoen for lekkasje til underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

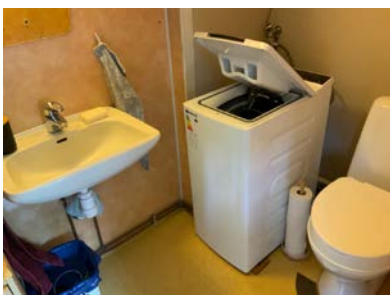
- Det er avvik:

Det observeres ingen aktive lekkasjer ved visuell befaringsdø. Sanitærutstyr og rørkoblinger har alder/ukjent dokumentasjon, og lekkasjerisiko må påregnes ved svikt i koblinger eller utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sanitærutstyr og rørkoblinger bør kontrolleres jevnlig for drypp/lekkasje.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Det er luftespalte ved dør for tilluft.



Ingen vesentlige avvik registrert ved visuell kontroll. Kapasitet på vifte er ikke målt. Vifte bør rengjøres og funksjonskontrolleres jevnlig. God ventilasjon er viktig for å redusere fuktbelastning i våtrommet.



Luftespalte i dør, for tilluft.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har alder og normal bruksslitasje. Det er observert fuktmerker/skade i bunnplate under oppvaskkum. Selger opplyser om vannlekkasje under kjøkkenbenk ved oppvaskkum i 2025, som er utbedret av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Område under oppvaskkum bør kontrolleres jevnlig for fukt, lekkasje og svelling. Det anbefales bruk av lekkasjestopper/lekkasjevarsler og dryppbrett der dette er praktisk mulig.



Til info er det ikke komfyrvakt



Til info er det ikke vannstoppfølger under vask. Bunnplate under vask ser ut til å være fuktskadet.

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av kobberør og noe rør-i-rør. Eiendommen har privat vannforsyning.

Vurdering av avvik:

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

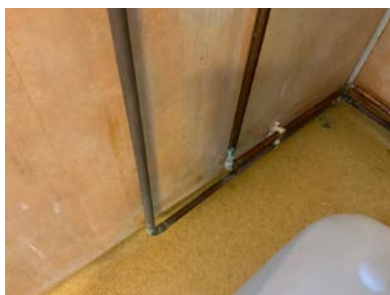
Tilstandsrapport

Røranlegget består av installasjoner fra ulike perioder. Selger opplyser om lekkasje under kjøkkenbenk i 2025 og at det ble etablert ny løsning med tilkobling fra bad.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre og sammensatte røranlegg har økt risiko for lekkasjer. Rørkoblinger og utsatte steder bør kontrolleres jevnlig.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

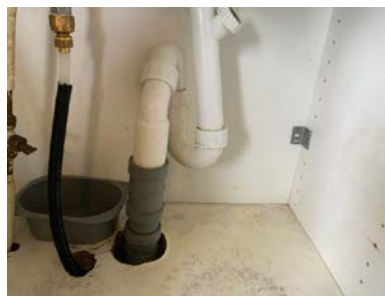
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er ikke registrert vesentlige avvik ved visuell kontroll. Alder og tilstand på skjulte/utvendige deler er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

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

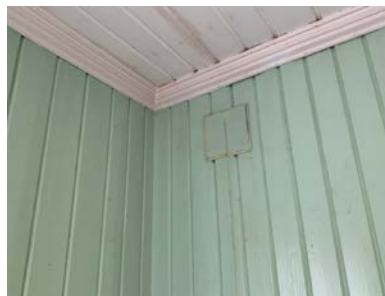
Avløp bør holdes under oppsyn for treg avrenning, lukt eller lekkasjetegn. Ved symptomer anbefales nærmere kontroll/rørinspeksjon.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler.



Det kan være behov for aktiv lufting for å opprettholde godt innneklima og redusere fuktbelastning. Ventilert bør holdes åpne og rene.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vannpumpe er installert i krypkjeller. Selger opplyser at vannprøve er innsendt, men at resultat ikke var mottatt ved befaring.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen varmes i hovedsak opp med panelovner og ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er registrert enkelte eldre panelovner. Eldre elektriske varmeovner kan ha redusert funksjon og sikkerhet sammenlignet med nyere utstyr.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre panelovner bør kontrolleres og skiftes ved tegn til skade, varmgang eller dårlig funksjon. Elektriker bør benyttes ved fast tilkoblet utstyr.



Eksempel på eldre panelovn

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på loft. Det foreligger opplysninger om utskifting av sikringstavle i 2023 og mindre el-arbeider i 2026 etter kontroll fra Elvia. Selger opplyser at arbeider er utført av elektriker.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt/opplyst om el-tilsyn og etterfølgende utbedringer. Deler av anlegget er av eldre opprinnelse, og ytterligere kontroll av registrert elektroforetak anbefales dersom full dokumentasjon ikke foreligger.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Ukjent

Generell kommentar

Større deler av anlegget er av eldre opprinnelse, og kjøper må selv utføre videre undersøkelser med hjelp av sakkyndig - hvor man eventuelt tilpasser for tenkte fremtidige bruk.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn, men det kan virke som at tomten er oppbygget med løsmasser.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningen har eldre grunnmur/krypkjeller. Selger opplyser om tidligere vanninntrengning i kjeller, og at det i 2023 ble utført grøft/rør for avledning av vann.

Vurdering av avvik:

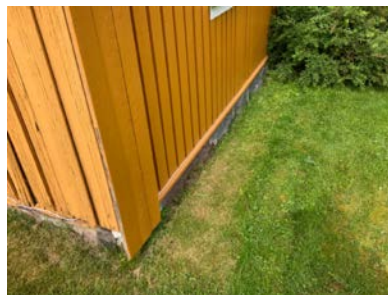
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikring/drenering er ikke dokumentert som moderne dreneringssystem. Historikk med vanninntrengning viser at konstruksjonen har vært fuktutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Overflatevann må ledes bort fra bygningen. Kryp kjeller/kjeller bør kontrolleres jevnlig etter snøsmelting og kraftig regn. Ytterligere drenerings-/terrengtiltak kan bli nødvendig dersom fuktproblemer vedvarer.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stein/mur i direkte eller nær kontakt med treverk enkelte steder. Eldre natursteinsmur har begrenset fuktsikring sammenlignet med moderne grunnmurer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kontakt mellom mur/stein og treverk gir økt risiko for fuktopptak og råteskader. Treverk mot mur bør kontrolleres nærmere, og det bør etableres lufting/avstand eller annen fuktsperrende løsning der dette er praktisk mulig.



Stein/mur ser ut til å være i direkte kontakt med treverk

TG 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fallsikring/rekkverk ved mur der høydeforskjell tilsier behov for sikring etter dagens sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende sikring gir fallrisiko. Rekkverk eller annen sikring bør vurderes. Murene bør kontrolleres jevnlig for utglidning, setninger og stein som løsner.



Fallsikring over støttemur mangler

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende/kupert. Det er observert enkelte områder med fall/motfall mot bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Motfall mot grunnmur kan gi økt fuktbelastning på fundament/krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Nedløpsvann bør føres kontrollert bort fra grunnmur.



Ser ut til å være noe motfall mot hus enkelte steder

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen har private vann- og avløpsledninger tilknyttet brønn/vannpumpe og privat avløpsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder, trase, materialtype og tilstand på utvendige ledninger er ikke dokumentert. Ledningene er ikke kamerakontrollert eller funksjonstestet utover vanlig bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon på anleggets oppbygging bør innhentes. Ved symptomer som trykkfall, dårlig vannkvalitet, lukt eller treg avrenning bør fagkyndig kontroll utføres.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank er av ukjent type/alder. Dokumentasjon på kapasitet, utslippstillatelse og tilstand er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon på privat avløpsanlegg. Eldre septiktanker kan være utsatt for funksjonssvikt og kan bli omfattet av kommunale krav om oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig, kostnad settes for dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført visuell vurdering av åpenbare HMS-forhold. Forholdene gjelder blant annet rekkverk, radon, fallsikring og brannslukningsutstyr.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Det er røykvarsler i boligen på befaringsdagen.



Nymontert slukkeapparat.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

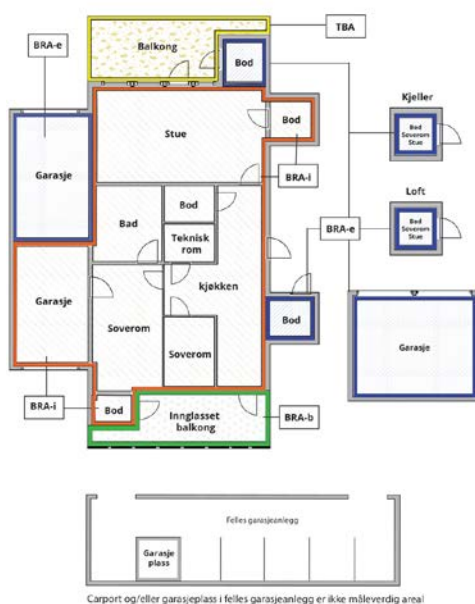
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	70			70	
Andre etasje	20			20	
SUM	90				
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, bad		
Andre etasje	Soverom, kaldtloft		

Kommentar

Arealer opplyst i ambita.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ikke oversendt byggetegninger på saken før befaring, og takstmann har følgelig ikke sett byggetegninger for boligen før befaring. Boligen fremstår relativt uendret, så det kan tenkes at byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring, og ellers denne tilstandsrapporten forøvrig.

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Etasje						18	18
Hems						18	18
SUM						36	36
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stabbursrom	
Hems		Stabburshems	

Lovlighet

Brattbakkvegen 21 , 2116 SANDER
Gnr 6 - Bnr 59
3415 SØR-ODAL

LJUNGQUIST BYGGTAKST AS
Høgdaavegen 22
2210 GRANLI

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
Etasje		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje		Redskapsbod, vedbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
Etasje		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje (benyttet som systue)	

Kommentar

Areal opplyst i ambita

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ikke oversendt byggetegninger på saken før befaring, og takstmann har følgelig ikke sett byggetegninger for garasjen før befaring. Det er nærliggende å tenke at godkjente tegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring, og ellers denne tilstandsrapporten forøvrig.

Brattbakkvegen 21 , 2116 SANDER
Gnr 6 - Bnr 59
3415 SØR-ODAL

LJUNGQUIST BYGGTAKST AS
Høgdaavegen 22
2210 GRANLI

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2026	Marius Ljungquist	Takstingenør
	Kari Hov Brøderud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	6	59		0	2458.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brattbakkvegen 21

Hjemmelshaver

Brøderud Bjørn, Brøderud Kari Hov

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har landlig og frittliggende beliggenhet på Sander i Sør-Odal kommune. Området består i hovedsak av spredt bolig-/landbruksbebyggelse, skog, beite og naturarealer. Eiendommen fremstår med åpent tun, gode utearealer og skjermet landlig preg.

Adkomstvei

Adkomst via Brattbakkvegen med innkjøring til tun/parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning fra brønn. Selger opplyser at det ble etablert ny brønn ca. 2018, og at eldre brønn ble oppgradert med nye ringer i 2023. Det er opplyst om to brønner. Vannpumpe er montert i krypkjeller.

Det er fremlagt analyseresultat fra SGS Analytics Norway AS, datert 26.06.2026. Prøve tatt fra spring/tapested viser kimtall 65 kde/ml, koliforme bakterier <1 kde/100 ml og E.coli <1 kde/100 ml. Vannet fra tappested er på bakgrunn av de analyserte standardparametrene vurdert til å ha god bakteriologisk kvalitet. Prøve av ubehandlet brønnvann viser samtidig påvist koliforme bakterier >100 kde/100 ml. Resultatet gjelder kun de undersøkte prøvene og omfatter ikke full kjemisk/fysisk analyse av vannet.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning/septiktank. Type, alder, kapasitet og tilstand på septic tank er ikke dokumentert. Eldre private avløpsanlegg kan bli omfattet av krav til kontroll eller oppgradering.

Regulering

Reguleringsmessige forhold er ikke teknisk vurdert i tilstandsrapporten. Sør-Odal kommune viser til kommunens kartløsning og arealplaner.no for kontroll av kommuneplan, reguleringsplaner og bestemmelser for den enkelte eiendom.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 2 458,6 m² ifølge matrikelopplysninger. Tomten er opparbeidet med tun, plenarealer, naturtomt, beplantning og eldre stein-/forstøtningsmur. Terrenget er kupert/skrånende, og det er observert enkelte steder med fall/motfall mot bygning. Dette bør holdes under oppsyn med hensyn til overflatevann mot grunnmur/krypkjeller.

Tinglyste/andre forhold

I fremlagte matrikelopplysninger er våningshus og stabbur registrert som SEFRAX-minner. Dette er et registreringsforhold og innebærer ikke i seg selv automatisk fredning, men tiltak på eldre bygg bør avklares med kommunen ved behov.

Bygninger på eiendommen

Stabbur

**Anvendelse**

Stabbur

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Eldre stabbur/uthus i trekonstruksjon. Bygget er oppført med enkel, uisolert standard og benyttes til lagring. Utvendig kledning i tre og takteking med takstein. Innvendig er det tregulv og synlige eldre trekonstruksjoner.

Bygget har alder og værslitasje. Det er opplyst/observert noe fuktpåvirkning i bjelke/treverk.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Utvendig bod



Anvendelse

Utvendig bod

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Eldre utvendig bod/uthus i enkel trekonstruksjon. Bygget er uisolert og benyttes som redskapsbod, vedbod og lager. Utvendig kledning i tre og taktekking med takstein.

Bygget har enkel uthusstandard med alder, bruksslitasje og behov for løpende vedlikehold. Selger opplyser om mulig fuktinntrengning ved sterk vind/kraftig regn.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse

Systue/verksted

Byggeår

2021

Kommentar

Opplyst i ambita

Standard

Enkel standard for sitt bruk

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje/uthus opplyst oppført i 2021. Bygget har enkel garasje-/lagerstandard og benyttes til systue/verksted og lagring. Trekonstruksjon med utvendig kledning og saltak.

Bygget fremstår som nyere enn øvrige tilleggsbygg, men er ikke detaljkontrollert som boligareal. Normalt vedlikehold av kledning, takteking, beslag, porter/dører og overganger mot terreng må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Innredet som systue

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kari Hov Brøderud

Boligen

Brattbakkvegen 21

2116 Sander

3415-6/59/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2014
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 6022260329 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det har tidligere vært lekkasje fra sprukket rør i veggen ved dusjen, skjulte rør.
Begrenset omfang

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Husker ikke, vi leide boligen på det tidspunktet

Beskrivelse av arbeidet: Autorisert rørlegger og snekker utførte arbeide med å skifte sprukket vannrør og skiftet skadet baderomspanel. Gulvet ble utbedret med nytt beleg. Hele gulvet ble avdekket for kontroll Det ble lagt nye synlige vannrør i hele badet etter lekkasjen. Det har ikke vært problemer med dette senere. Husker ikke nøyaktig årstall med på 1990 tallet

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Kjøkkeninngang har det vært lekkasjer, fra tak. Innerste del av gangen er synlig vannskadet.
Det ble planlagt ny gang/påbygg 1919, men på grunn av sykdom ble det utsatt.
Gangen er dessuten ikke isolert.
Det finnes tegninger på hvordan det skulle bygges

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Firmanavn: Selvstendig snekker som døde for flere år siden

Beskrivelse av arbeidet: På det tidspunktet leide vi og eier hadde maler til å kitte, grunne og male et strøk på vinduene.

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Det ble skiftet 2 stk. vinduer i kammers. Skiftet panel på vegg mot vegen opptil veggskille ca. 1990 Uthustak ble rettet opp og vindskier og takskier skiftet Husene er malt beiset flere ganger Det er årlig gått over tak med ettersyn av sprukket takstein

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Det har ikke vært vanngjennomtrenging, men huset er fra ca. 1920 og ang. vinduer er ikke kondens og isroser til å unngå. Det er uttakbare varevinduer.

Ikke alle varevinduene er godt tilpasset, noen er ikke hengslet.

På kammers er det koblede vinduer.

Vinduene er forsøkt holdt ved like med kitting og maling, men bærer preg av høy alder med sjarmerene ruglete vinduer...

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Firmanavn: Malerhandtverker som er død for mange år siden

Beskrivelse av arbeidet: Da vi startet leie av huset tok eier kontakt med maler som kittet, grunnet og malte alle vinduene.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Ang. maling og kitting av vinduer har det foregått med gjevne mellomrom. Etter det har jeg prøvd å holde det vedlike. i flere omganger...men vinduene bærer preg av alder, og burde gjennomgått omfattende restaurering fra grunnen av

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Beskrivelse av arbeidet: Fra 1987 har det vært gjort vedlikehold med maling og beising. Det har vært lagt nye vindskier, rettet opp tak gjennom flere år fram til 2014 ca. Spesielt tømmerfjøsset som brant i 2019

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Det kan av og til vært litt vanninntrengning i kjeller, spesielt på vårrparten. Men det er ikke fast gulv i kjeller bare lemmer. Vannet har trekt ut Kjeller er hovesakelig under stua.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Brøderud Graveservice

Beskrivelse av arbeidet: Huset har gråsteinsmur, det ble løsnet stein tilstrekkelig til å få gravd seg ned til kjellernivå. gravet grøft ut, lagt rør og ned i hagen for avløp..

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Brøderud Graveservice består av 1 faglært og 1 ufaglært. De samarbeider.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Ja**

I 2025 ble det oppdaget vannlekkasje under kjøkkebenken ved oppvaskkum.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Minel

Beskrivelse av arbeidet: Det ble utbedret, men pga.lite avstand mellom kjellertak og gulv, kom ikke rørlegger til i det gamle løpet og en annen løsning ble å koble til vannrør fra badet.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Brøderud Graveservice

Beskrivelse av arbeidet: Det er laget en ny brønn i ca.2018 og en gammel brønn er oppgradert med nye ringer 2023, vi har da 2 brønner

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Ja

2023 skifte til ny sikringstavle

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Minel eller Jens Dahl eletro

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av defekt el-tavle

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Jens Dahl elektro

Beskrivelse av arbeidet: Etter kontroll fra Elvia har det vært utført mindre arbeid med utskifting av brytere, kontakter, 2 taklamper kjøkken. Ny utelampe. 2023 Skifting av el/sikringstavle Ført strømkabel ned til verksted og innstallert lys og panelovner. 2024 montering av varmeovn bad 2024 montering av vifte på bad

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Det kan være litt fuktskader pga inntrengning av vann under takstein ved sterk vind eller kraftig regn. på vedskåle og siderom

Litt fuktskade på bjelke på stabbur 1.etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Hvert år prøver vi å gå over takene å skifte ute sprukket takstein, det er også gjort i år

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

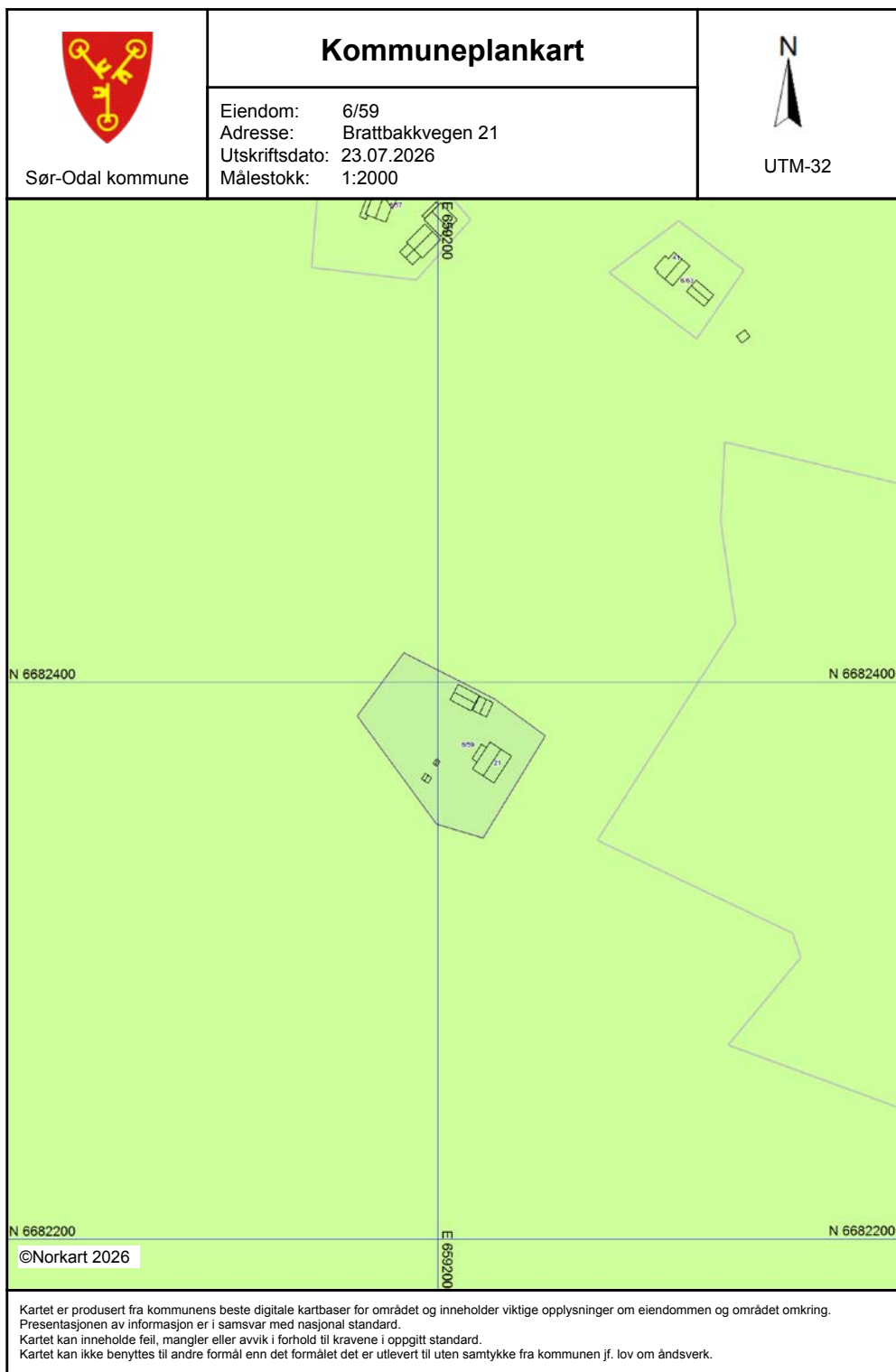
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

8



Tegnforklaring

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
-  Sikringsonegrense
 -  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
 -  LNFR-areal - eksisterende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Samleveg - eksisterende



Sør-Odal kommune

Adresse: Øgardsvegen 2, 2100 SKARNES

Telefon: 62968000

Utskriftsdato: 23.07.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Odal kommune

Kommunenr.	3415	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brattbakkvegen 21, 2116 SANDER								

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

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

Plantyper med treff

✓ Kommuneplaner

✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

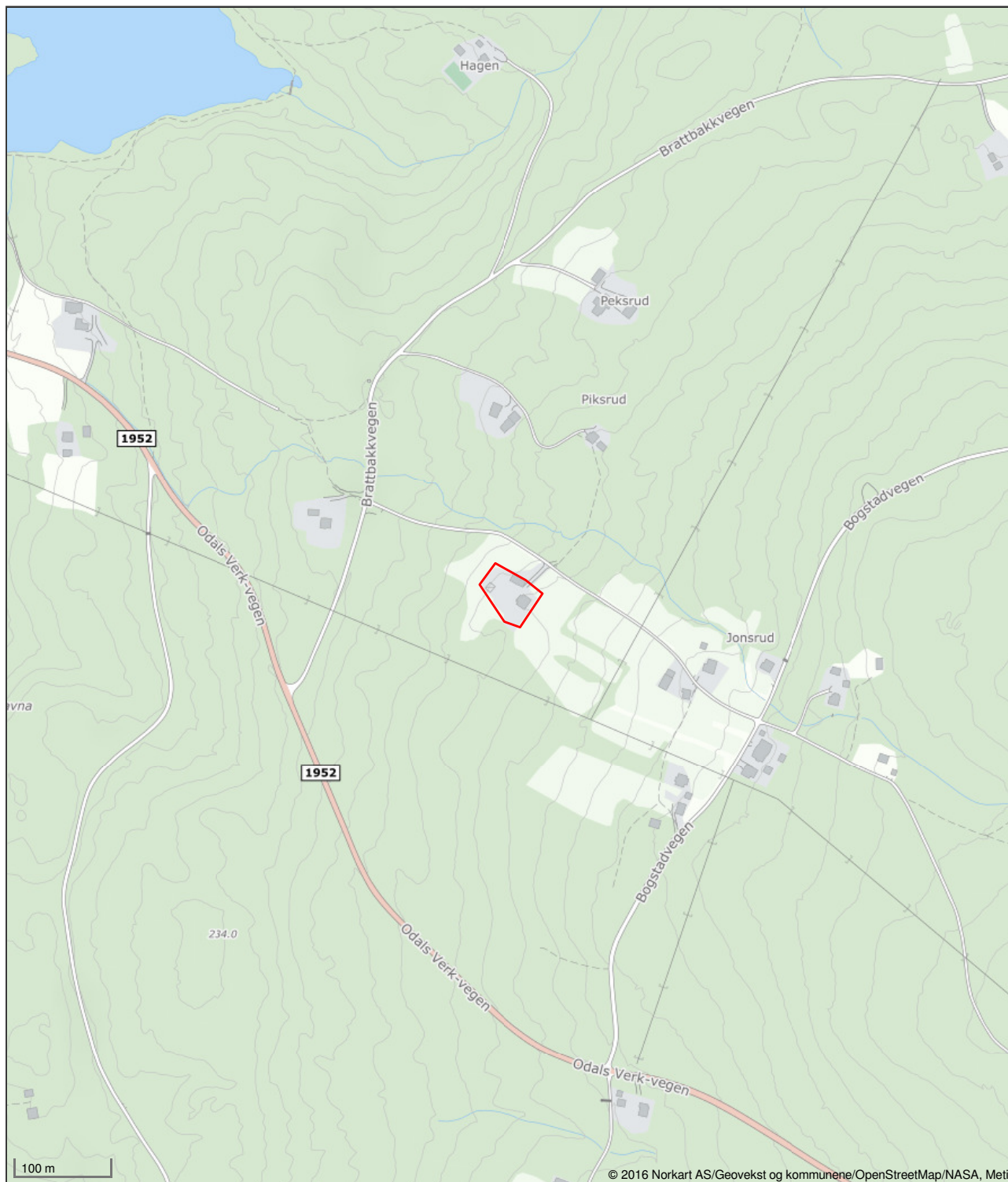
Id	201205
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3415/dokumenter/209/bestemmelser-og-retningslinjer.pdf
Delarealer	Delareal 2 459 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202601
Navn	Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038

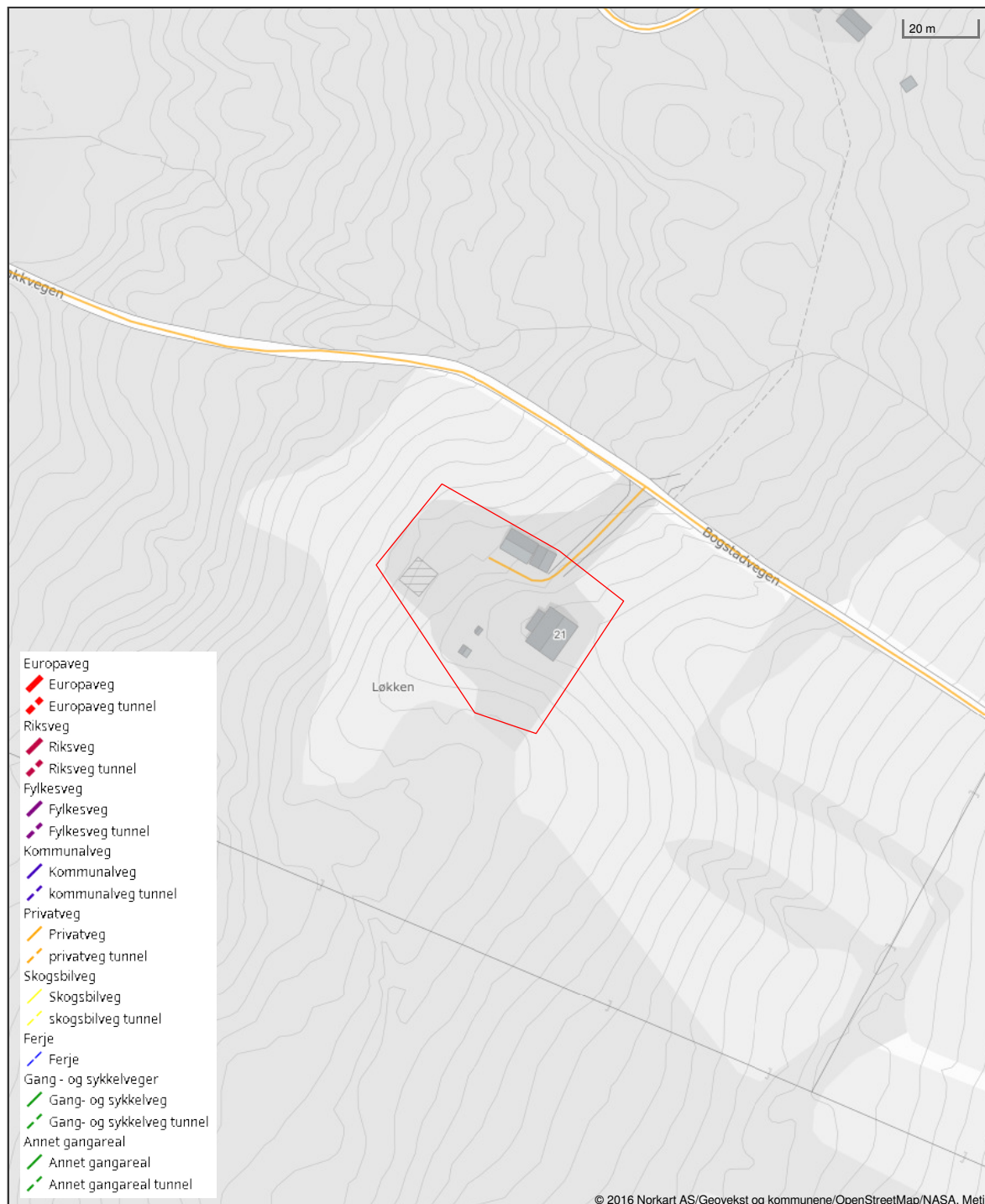
Oversiktskart for eiendom 3415 - 6/59//



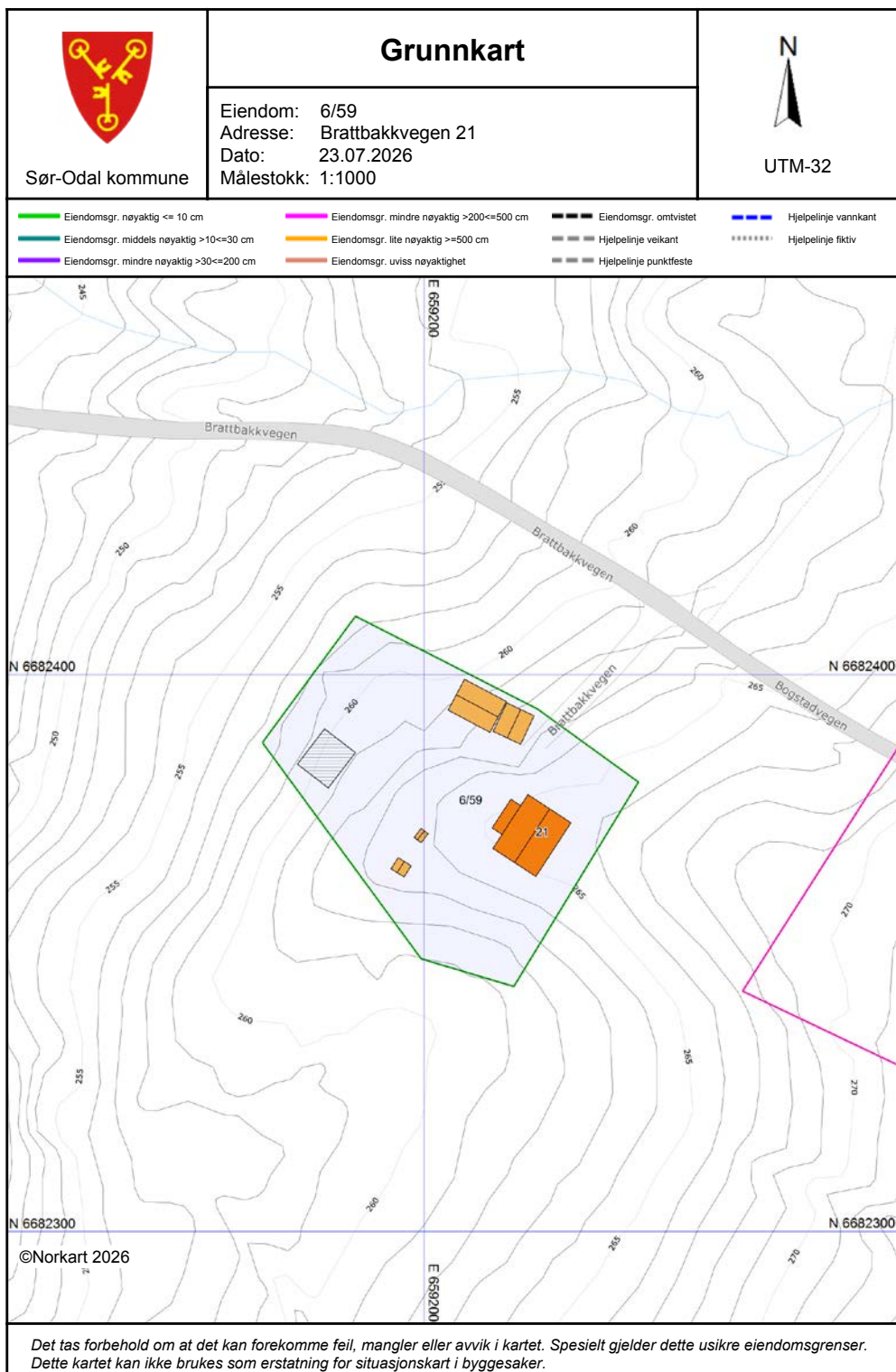
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3415 - 6/59//



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



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	2458.6
Etablert dato	28.11.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	6/59
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	18.11.2013	2013-51	Tinglyst	6/1 (-2458,6), 6/59 (2458,6)
Oppmålingsforr.	21.11.2013	2013-1341	03.12.2013	

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6682377.2	659207.53	0	Ja	2458.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRØDERUD KARI HOV F080350*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Brattbakkvegen 21 2116 SANDER	Bosatt (B)
BRØDERUD BJØRN F100344*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Brattbakkvegen 21

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2116 SANDER	Kirkesogn	03120401 Strøm
Grunnkrets	304 Tjaberg	Tettsted	
Valgkrets	3 Sander		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	153340056		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	300846328		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	12.03.2021
3	153340013		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
4	153340021		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

5	153340048	Annen landbruksbygning (249)	Bygning revet/brent (BR)	22.09.2020
---	-----------	------------------------------	--------------------------	------------

1: Bygning 153340056: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	90
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	90
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brattbakkvegen 21	H0101	6/59	90	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	20	0	20	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0

2: Bygning 300846328: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 12.03.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	52
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	52
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	54
Vannforsyning		BTA Totalt	54
Avløp		Bebygd areal	56
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	23.10.2020	12.01.2021	
Ferdigattest	12.03.2021	15.03.2021	20/2647

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	6/59	-	-	-	-	-
------------	--	---	------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	52	52	0	54	54

3: Bygning 153340013: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/59	-	-	-	-	-

4: Bygning 153340021: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/59	-	-	-	-	-

5: Bygning 153340048: Annen landbruksbygning (249), Bygning revet/brent 22.09.2020

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	
Bygning revet/brent	22.09.2020	12.01.2021	2020/2647

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/59	-	-	-	-	-



Sør-Odal kommune

Adresse: Øgardsvegen 2, 2100 SKARNES

Telefon: 62968000

Utskriftsdato: 23.07.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Odal kommune

Kommunenr.	3415	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Brattbakkvegen 21, 2116 SANDER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	2 352,00 kr
Feiing	669,00 kr
Slam	462,00 kr
Sum	3 483,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Kontroll/tilsyn av slamtanker	0%	1 stk	524.00	1/1	0 %	524,00 kr	262,00 kr
Feiing og Tilsyn	0%	1 stk	669.00	1/1	0 %	669,00 kr	334,50 kr
E-skatt bolig	0%	588000 prom	4.00	1/1	0 %	2 352,00 kr	1 176,00 kr
Tilbakebet.adm.tillegg-bolig	25%	1 stk	36.66	1/1	0 %	-36,66 kr	-146,65 kr
					Sum	3 508,34 kr	1 625,85 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:



Sør-Odal kommune

Opplysninger om gebyr som gjelder renovasjon, vann, avløp og/eller slamtømming kommer i tillegg til de kommunale eiendomsgebyrene vi har opplyst om.

Renovasjonsgebyret fastsettes av Glåmdals Interkommunale Renovasjonsselskap (GIR).

GIR sender eget skjema med opplysninger om renovasjonsgebyrene

Vann, avløp og slamtømmingsgebyrene fastsettes av Glåmdals Interkommunale Vann og Avløpsselskap (GIVAS).

Opplysninger om disse gebyrene samt tilknytningsforhold til vann og avløp må inhentes fra dem.



Adresse

Brattbakkvegen 21, 2116 SANDER

Dato for energimerking

28.07.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-324382

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

153340056

Gårdsnummer

6

Bruksnummer

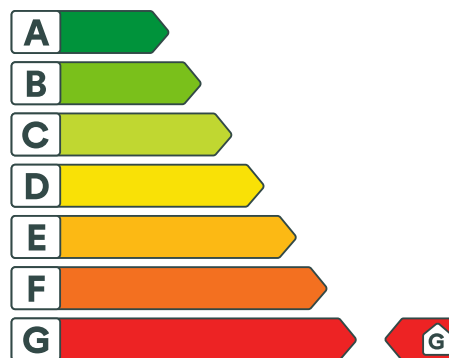
59

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1920

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

90,0 m²

Oppvarmet bruksareal

20,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

873,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

1 085,29 kWh/m²

Totalt levert pr. år

21 706 kWh



Brattbakkvegen 21, 2116 SANDER



Detaljering

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



Brattbakkvegen 21, 2116 SANDER



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på
sb1ostlandet.no,
eller ring oss på
915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

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 stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Wenche Elisabeth Aanerud
eiendomsmegler

Telefon: 905 59 349
E-post: wenche.aanerud@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet