

Framnesvegen 6



Velkommen til

Framnesvegen 6



Salgsoppgaven produsert 21. oktober 2025

ODNES

Innholdsrik bolig på høydedrag med fjordutsikt - Stue i begge etasjer, 2 bad og 4 soverom. Garasje og uthus.

Prisantydning	1 850 000,-
Omkostninger	47 630,-
Totalpris	1 897 630,-
BRA-i	188 kvm
Totalt BRA	230 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1957

Ansvarlig megler	Henning Huse
Telefon	455 19 750
E-post	h.huse@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Framnesvegen 6 - Enebolig oppført i 1957, senere tilbygget med bl.a nytt bad/vaskerom og soverom i 2014. Solrikt beliggende med flott utsikt og terrassearealer. Innholdsrik planløsning med alt det nødvendige på hovedplan i tillegg til romslig plass i kjeller og 2.etg. Kort vei til skole, barnehage og rekreasjonsmuligheter. Kun 8 min til Dokka. Noe oppgraderinger må påregnes.

Høydepunkter:

- Terrassearealer i tre himmelretninger.
- Oppgradert bad/vaskerom og hovedsoverom i 1.etg i 2014.
- Varmepumpe fra 2020 og peisovn i stue for oppvarming.
- Koselig peisestue med bar i underetasjen.
- Utvendig godt med lagring i nett garasje og romslig uthus.
- Bodrom i kjeller.
- Stor eiet tomt.
- Kort vei til skole, barnehage, turområder og Randsfjorden.

Arealer og innhold

BRA-i:	188 kvm
BRA-e:	42 kvm
Totalt BRA:	230 kvm
TBA:	37 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 49 kvm. Peisestue og bod
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Vindfang, stue med trapp, kjøkken, trapperom, gang, bad/vaskerom og soverom
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 27 kvm. Terrassearealer

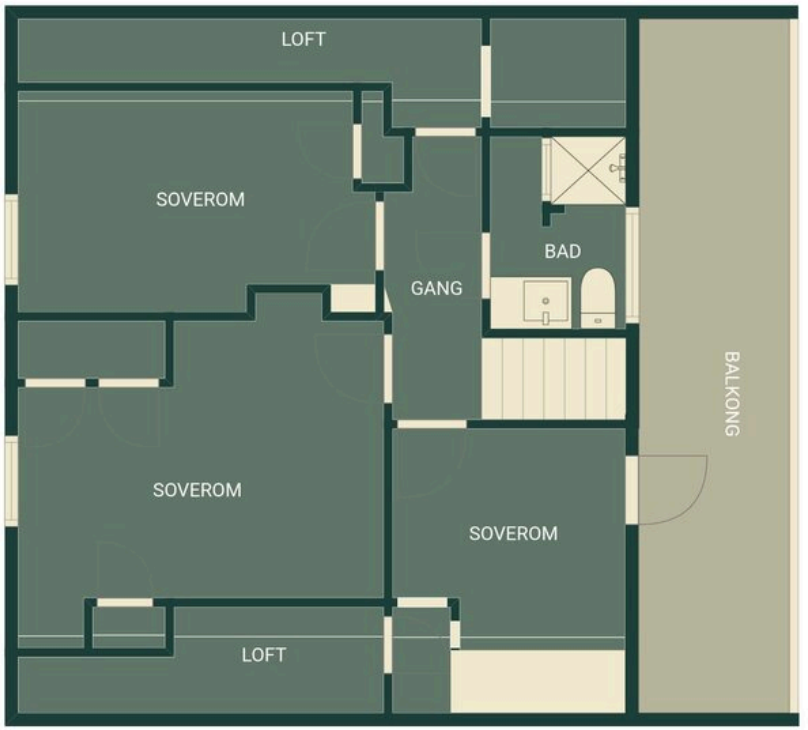
2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Gang, bad, 3 soverom og 2 kott
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse/balkongareal

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. Boder
Total BRA: 25 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


LOFT
SOVEROM
GANG
BAD
BALKONG
SOVEROM
SOVEROM
LOFT


BOD
BOD
STUE
BAR


6




























Bad























Informasjon

Framnesvegen 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0205/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Framnesvegen 6, 2879 ODNES
Gnr 20, bnr 274 (ideell andel 1/1) i Søndre Land kommune

Selger
Astrid Stanes Vikersveen

Kjøpesum og omkostninger
1 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
46 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
47 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
66 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 897 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 916 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1957

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 188 kvm
BRA-e: 42 kvm
Totalt BRA: 230 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 49 kvm. Peisestue og bod
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 104 kvm. Vindfang, stue med trapp, kjøkken, trapperom, gang, bad/vaskerom og soverom
Total BRA: 104 kvm.
TBA: 27 kvm. Terrassearealer

2. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Gang, bad, 3 soverom og 2 kott
Total BRA: 35 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasse/balkongareal

Uthus
1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. Boder
Total BRA: 25 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Innhold

1.etasje
Vindfang, stue med trapp, kjøkken, trapperom, gang, bad/vaskerom og soverom.

2.etasje
Gang, bad, 3 soverom og kott.

Kjeller
Peisestue og bod.

Uthus og garasje med enkel standard, god oppbevaringsplass.

Standard

Entré
Gang/vindfang med avhengingsmuligheter for klær og sko, adkomst til mellomgang med plass til kommode eller annet gangmøblement for ytterliggere oppbevaring.

Stue
Spisestue og stue i åpenløsning til hverandre, romslig rom med flere møblerings alternativer. Godt med innlys fra vinduene. Koselig peisovn med vedfyring for de kaldeste dagene. Stuen har adkomst fra gang og kjøkken. Trapperom ned til kjelleretasjen.

I underetasjen er det en stor og koselig peisestue med gode møbleringsmuligheter, åpen peis og egen bar. Det er også adkomst til bodrom fra peisestuen.

Kjøkken
Stort og velfungerende kjøkken med en romslig innredning som har profilerte fronter og laminert benkeplate. I deler av benkeryggen mellom benk og overskap er det fliser. Dobbel oppvaskkum i metall. Frittstående plass til hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Godt med skapplass i over- og underskap samt skuffeseksjoner. Frittstående høyskap og et plassbygget skap for oppbevaring. Koselig spisekrok med plass til bord og tilhørende stoler/benk. Kjøkkenet har adkomst fra gang, stue og mellomgang.

Bad, wc og vaskerom
Stort bad og kombinert vaskerom i hovedetasjen fra 2014. Veggene har baderomsplater, himling med interiørpanel og gulv med belegg og varmekabler. Lys og plassrik innredning med heltrukket servant og underskap. Høyskap på hver side med god oppbevaringsplass, tilhørende speil med belysning og sideskap. Ellers er det gulv montert toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin og eventuelt tørketrommel samt utslagsvask. Stort frittstående skap for ekstra oppbevaring.

Eldre bad i 2.etasje i praktisk tilknytning til soveværelsene som er helfliset, med unntak av gulvbelegg i dusjnisjen. Lys innredning med bra oppbevaringsplass i over og underskap, tilhørende speil med belysning. Dusjnisje med glassbyggerstein og skyvedør. Det er gulvmontert toalett.

Soverom
Boligen har hele 4 soverom, fordelt på to etasjer. Stort og oppgradert hovedsoverom i 1.etasjen med romslig og plassrik skyvedørsgarderobe. God plass til ønskede soveroms- og oppbevaringsmøbler og seng.

I 2.etasje finner vi tre jevnstore soverom hvor et av soverommene har utgang til overbygget balkong, et rom har også plassbygget garderobeskap. Fine rom med ulike møbleringsmuligheter.

Lagring
Boligen har godt med innvendig lagring på bodrom og kott.
Eller godt med lagringsplass i uthus og garasje.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i støpejern.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liters kapasitet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer. El-anlegg med åpent og skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i trapp til loftetasje.

Generelle materialvalg
Innvendige gulv med laminat, tregulv og belegg. Vegger med tapet, malt trepanel og malte plater. Innvendige himlinger med malte plater og trepanel.
Lakkert tretrapp mellom etasjene.
Innvendige fineerdører og malte fyllingsdører.

_____

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Noe fargeforskjell på takplatene.

- Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Deler av malingen har stedvis flasset av.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig > Vinduer
Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig > Dører
Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig > Overflater
Avvik: Det er påvist skader på overflater. Stedvis noen skader på overflater.

- Innvendig > Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Pipe og ildsted
Avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Parafin kamin er ikke brukt på flere år, dagtank i trapperom.

- Innvendig > Rom Under Terreng
Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellervegger i bod.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Utvendig > Utvendige trapper
Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Innvendige trapper - 2
Avvik: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk.

- Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

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

Parkering

Parkering i garasje og på gruset gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Tilbygg - Kjøkken i 1. etasje - 1985
Tilbygg - Takoverbygget terrasse i loftetasje - 1995.
Tilbygg - Bad/vaskerom og soverom i 1. etasje - 2014.
Modernisering - Varmepumpe luft til luft i stue - 2020.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Neste badet er byggesøkt sammen med tilbygg.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Antas fra byggeår, med oppgraderinger underveis.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Noe nyere sikringsskap og strøminntak.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Nei
Eventuell kommentar: Innlagt kommunal vann og avløp.

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Ikke oversikt over det.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Nei
Eventuell kommentar: Kontrollert av feier.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Kontrollert av brannforebygger.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Antas at det er gjort, og vet det foreligger en fra rundt 2015.

- 24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja
Beskriv: Tilbygg har ikke ferdigattest, men det er søkt om og den skal være på plass innen kort tid.

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Boligeier har diagnose som gjør at hun ikke har bebodd eiendommen siste 3 år. Det er derfor noe informasjon som kan være utfordrende å verifisere av vet/ ikke vet om eiendommen.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Takst Innlandet AS V/ Ole-Jonny Kalstad

Byggemåte

Enebolig i 1 ½ etasje med kjeller og krypkjeller. Boligen er oppført i 1957 senere tilbygget i 1985, 1995 og 2014. Grunnmur av betongsparestein, betongringmur, betongpilarer. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Mønet og valmet takkonstruksjon tekket med metallplater. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Malte trevinduer med 2-lags glass fra ulike årstall. Vinduer i kjeller er fra byggeår. Malt hovedytterdør med sidefelt og malt balkongdør i tre. Mursteinspipe, åpen peis i peisestue, peis med innsats kombinert med parafinkamin og sotluke/feieluke i kjeller.

Uthus fra 1960 fundamentert på betongplate og bygget i bindingsverk med utvendig stående kledning. Skråtak tekket med bølgeblekksplater. Malte dører i tre/panel. Enkle vinduer.

Garasje fra 1960 fundamentert på blokker og bygget i bindingsverk med utvendig stående kledning. Skråtak tekket med bølgeblekksplater. Side hengslede dører.

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

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan fritt leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med strøm, ved og parafin.

Det er panelovner på enkelte rom og montert varmepumpe fra 2020 på stue.
Varme i gulv på enkelte rom.
Det er åpen peis i peisestue, peis med innsats kombinert med parafinkamin og sotluke/feieluke i kjeller, denne er byttet i senere år.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 519,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann gebyr: kr. 3737,50,-
Avløpsgebyrer: kr. 4186,-
Renovasjon: kr. 4252,50,-
Branntilsyn, feiing: kr. 343,-

Forbruksgebyr vann kr.79,75 pr. kbm.
Forbruksgebyr avløp kr. 79.- pr. kbm.
Registrert forbruk i 2024 var 1 kbm.

Det er innført et eget årlig gebyr på kr. 500.- for leie av vannmåler. Dette for jevnlig utskifting av vannmålere. Dette kommer i tillegg til ovenstående.

Oppgitte gebyrer er faste årsgebyrer for de enkelte tjenestene. I tillegg kommer forbruksavgifter for vann og avløp.

Oppgitt forbruk er fra siste år, og vil variere fra år til år og ut fra bruken av vann. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Det må alltid påregnes kostnader til strøm, forsikringer, tv, internett, snøbrøyting, vedlikehold og moderniseringer.
Kostnadene vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 452 079,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 808 315,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet med Skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr: 69437885

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 111 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på rett i overkant av et mål, som er flat/skrånende og pent opparbeidet med plen, hekk mot nabo og rikelig beplantning. Dels gruset gårdsplass med parkeringsmuligheter. Terrassearealer i tre himmelretninger, solrikt og med flott utsikt. Store deler av tomten er inngjerdet.

Adkomst

Det er flere adkomstmuligheter til eiendommen.

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en flott beliggenhet i Odnes med fantastisk utsikt mot Randsfjorden og gode solforhold.

Fra boligen er det kort vei til fjorden med badeplass og båtliv i sommerhalvåret. Kort vei til barneskole og barnehage.

Bussholdeplass bare hundre meter fra boligen.

Til Dokka er det rett i underkant av 10 min med bil, med gode service og handlemuligheter.

Fine tur og friluftsområder en kort kjøretur unna.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass "Framnesvegen" med linje 110, 126 og 484 - 100 meter.
Oslo Lufthavn Gardermoen - 1 time og ca. 40 min med bil.

Skoler og barnehager

Dokka barnehage Tonlia (1-5år) - 7,1km.
Svingen barnehage (1-5år) - 7,5km.
Odnes barneskole (1-7kl) - 1,1km.
Søndre land ungdomsskole (8-10kl) - 19,6km.
Gjøvik VGS - 33,6km.

Spar Dokka - 8 min med bil.
Coop Extra Dokka - 8 min med bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:
Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig datert 17.10.2025.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Derav er det vanlig at dette ikke foreligger.

Byggemeldte tegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har avkjøring fra offentlig vei, adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Adkomstvei- Nåværende og Boligbebyggelse, Nåværende.
Plan (vedtaksdato): KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2016-2026 (11.4.2016).
Areal: 1111.43m^2.

GJELDENDE REGULERING
Ligger eiendommen i et regulert område? Ja.
PlanID: 3447 0536014.
Plannavn: Framnes av Odnes Store
Vedtaksdato: 25.6.1990.
Reguleringsformål: Boliger.
Areal: 1098,8m^2.

Det er ingen reguleringsplaner eller planforslag under arbeid.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3447/20/274:
17.02.1859 - Dokumentnr: 900081 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:19 Bnr:4
Rettighetshaver:lnr. 235 under gnr. 19/4.
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1862 - Dokumentnr: 900058 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1883 - Dokumentnr: 900169 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:19 Bnr:4
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1900 - Dokumentnr: 900154 - Skjønn
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1900 - Dokumentnr: 900155 - Skjønn
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1904 - Dokumentnr: 900210 - Skjønn
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1911 - Dokumentnr: 900291 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:8
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1912 - Dokumentnr: 900205 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:21 Bnr:8
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1915 - Dokumentnr: 900207 - Skjønn
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1918 - Dokumentnr: 900175 - Erklæring/avtale
Avtale med eierne av Landaasen og Komperud skoger ang.
landlegg og landfeste av tømmer og ved m.m.
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1928 - Dokumentnr: 900187 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:20
Bestemmelse om vegrett
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1931 - Dokumentnr: 900159 - Skjønn
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1936 - Dokumentnr: 900001 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver:Fluberg kommune
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1939 - Dokumentnr: 241 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:188
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1941 - Dokumentnr: 313 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:29

Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.1941 - Dokumentnr: 892 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:21
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1941 - Dokumentnr: 1385 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:31
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1942 - Dokumentnr: 251 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:32
Bestemmelse om båtfeste, gangstier m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1942 - Dokumentnr: 1668 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Vegvesenet
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1943 - Dokumentnr: 380 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:10
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1944 - Dokumentnr: 1406 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Vestoppland Kommunale Kraftselskap
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1948 - Dokumentnr: 2776 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:45
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1950 - Dokumentnr: 3832 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:34
Bestemmelse om vannledning
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1951 - Dokumentnr: 357 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: NSB og AS Lands Sag
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1951 - Dokumentnr: 578 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:14
Rettighetshaver: NSB
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1951 - Dokumentnr: 813 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:16
Bestemmelse om gjerdehold
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1951 - Dokumentnr: 3825 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:194
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1953 - Dokumentnr: 2642 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Vegvesenet
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1953 - Dokumentnr: 2837 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:47
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.1953 - Dokumentnr: 2837 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:47
Bestemmelse om adkomstrett over tomten Rignes u/denne eiend.
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1953 - Dokumentnr: 3976 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver:Vegvesenet vedr. tomten Bruflat u/denne eiend.
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1954 - Dokumentnr: 608 - Skjønn
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1954 - Dokumentnr: 2506 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:29
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1954 - Dokumentnr: 3407 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Johanrønningen Vannverk
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1956 - Dokumentnr: 29 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:65
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.1956 - Dokumentnr: 3086 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1957 - Dokumentnr: 314 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:27
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1957 - Dokumentnr: 354 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:31
Med flere bestemmelser.
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1957 - Dokumentnr: 534 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:39
Med flere bestemmelser.
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1957 - Dokumentnr: 585 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning gj.riksveg 70
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1957 - Dokumentnr: 1207 - Forbud mot næringsvirksomhet
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
27.09.2024 Arkivref. 24/35212-1
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:274 F

06.05.1957 - Dokumentnr: 1207 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruk av eiendommen
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
27.09.2024 Arkivref. 24/35212-1
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:274 F

07.11.1957 - Dokumentnr: 3219 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:13
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:149
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1959 - Dokumentnr: 1770 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1961 - Dokumentnr: 1755 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Vestoppland Komm. Kraftselskap
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1967 - Dokumentnr: 3399 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1967 - Dokumentnr: 4958 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1967 - Dokumentnr: 5727 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:10
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:75
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:89
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1968 - Dokumentnr: 82 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:127
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1971 - Dokumentnr: 995 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1 Fnr:62
Bestemmelse om vegrett
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1971 - Dokumentnr: 2342 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:193
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om båthus
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1971 - Dokumentnr: 2445 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:190
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om båthus
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1971 - Dokumentnr: 4497 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:192
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1975 - Dokumentnr: 2220 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:191
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om båthus

Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1975 - Dokumentnr: 2548 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Vestoppland Komm. Kraftselskap
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1977 - Dokumentnr: 2637 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:274 F
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1977 - Dokumentnr: 2738 - Bestemmelse om bebyggelse
Tillatelse av Vegvesenet til oppføring av tilbygg
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1980 - Dokumentnr: 2110 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:274 F

03.09.1980 - Dokumentnr: 5722 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om planovergang
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1981 - Dokumentnr: 3325 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:120
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1982 - Dokumentnr: 1527 - Jordskifte
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1983 - Dokumentnr: 7925 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og drift av skiløype/skianlegg
Rettighetshaver: Fluberg Idrettslag
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1983 - Dokumentnr: 9086 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger m.v
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1984 - Dokumentnr: 8618 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1986 - Dokumentnr: 400 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1986 - Dokumentnr: 7333 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Hafslund Kraft Innlandet AS
Org.nr: 887 396 752
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Oppland Energiverk
Løpenr: 15732550
Til: Oppland Energi AS
Løpenr: 15732549

Transport
Fra: Oppland Energi AS
Løpenr: 15732549
Til: Hafslund Kraft Innlandet AS
Org.nr: 887 396 752

27.10.1986 - Dokumentnr: 10068 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1986 - Dokumentnr: 10680 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1 Fnr:39
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:17
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:43
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:56
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:63
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:83
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:96
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:111
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1988 - Dokumentnr: 9145 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1990 - Dokumentnr: 172 - Utbyggingsavtale
RETTIGHETSHAVER: SØNDRE LAND KOMMUNE
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1990 - Dokumentnr: 2649 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: ODNES VEL
SAGVIKA BADEPLASS
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1990 - Dokumentnr: 9281 - Fredningsvedtak
vedr Dokkadeltaet naturressarvat
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

03.05.1991 - Dokumentnr: 2941 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Vestoppland Komm. Kraftselskap
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1994 - Dokumentnr: 908 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver SØNDRE LAND KOMMUNE
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1995 - Dokumentnr: 5336 - Bestemmelse om vannledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2003 - Dokumentnr: 406 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:190
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2003 - Dokumentnr: 406 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:190
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2003 - Dokumentnr: 407 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:191
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2003 - Dokumentnr: 407 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:191
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2003 - Dokumentnr: 408 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:193
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2003 - Dokumentnr: 408 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:192
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2003 - Dokumentnr: 409 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:193
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2003 - Dokumentnr: 409 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:193
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

06.09.2004 - Dokumentnr: 6475 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver SØNDRE LAND KOMMUNE
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2009 - Dokumentnr: 191042 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:233
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2013 - Dokumentnr: 835878 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Søndre Land Kommune
Org.nr: 961 381 630
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2014 - Dokumentnr: 302161 - Fredningsvedtak
Forskrift om vern av Odnesberga naturreservat
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2014 - Dokumentnr: 928282 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:244
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2017 - Dokumentnr: 1211625 - Jordskifte
Sak 15-206849RFA-JLHM Odnesberga naturreservat
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2022 - Dokumentnr: 41523 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:264
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2023 - Dokumentnr: 1429702 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sb Skog AS
Org.nr: 876 685 582
Avtale om salg av trær på rot
Overført fra: Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2024 - Dokumentnr: 1691239 - Festenummer gitt bruksnummer
Utgått festenr:
Knr:3447 Gnr:20 Bnr:1 Fnr:55
Elektronisk innsendt

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er

tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Feiing og tilsyn
Siste feiing, utført 22.05.2023.
Siste tilsyn, utført 06.11.2023.
Anmerkning:
Ved tilsyn i 2023 ble det registrert anmerkninger på at tapet på skorstein på soverom i 2. etg må fjernes, samt at brennplater i en Jøtul 600 ovn i kjellerstue må byttes da de er defekte.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen.

Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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:
Hvis 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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID.

Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 39 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 200,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 875,-

Samlet skal selger betale kr. 109 765,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 23. oktober 2025

Ansvarlig megler

Henning Huse, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45519750

Meglerforetaket

Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). GLT Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Framnesvegen 6

Framnesvegen 6

Skoler

Odnes skole (1-7 kl.) 95 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km	
Søndre Land ungdomsskole (8-10... 145 elever, 13 klasser	22 min 19.6 km	
Gjøvik videregående skole 1050 elever	32 min 33.6 km	
Raufoss videregående skole 450 elever	36 min 38.7 km	

Sport

Odnes Skole	14 min
Nybakkringen gressbane	3 min
Bergfoss Treningssenter Dokka	8 min
Trim-Mix Fitness	9 min

Offentlig transport

Framnesvegen Linje 110, 126, 484	1 min 0.1 km	
Oslo Gardermoen	1 t 36 min	

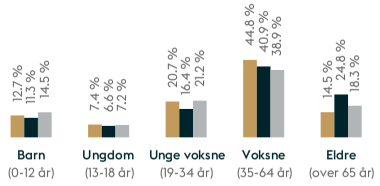
Barnehager

Dokka barnehager Tonlia (1-5 å... 55 barn	8 min 7.1 km
Svingen barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 7.5 km
Dokka barnehager Furulund (0-5... 74 barn	10 min 8.2 km

Dagligvare

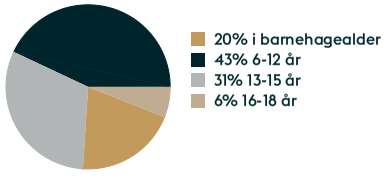
Spar Dokka	8 min
Coop Extra Dokka	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Odnes	324	170
Kommune: Søndre Land	5 535	3 118
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



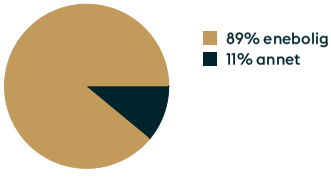
Ladepunkt for el-bil

Spar Dokka	8 min
Coop Extra Dokka	8 min

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Boligmasse





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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Framnesvegen 6, 2879 ODNES
SØNDRE LAND kommune
gnr. 20, bnr. 274

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 11.08.2025 **Rapportdato:** 16.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12121-1331 **Referansenummer:** VD1895

Autorisert foretak: TAKST INNLANDET AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Jonny Kalstad

F

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst- Innlandet har lang erfaring med kontroll og inspeksjon av eiendommer. Vi utfører de fleste tjenester innen bygg og eiendom. Takst- Innlandet leverer komplette tjenester innenfor takst, eiendomsforvaltning og utvikling:

-Verdivurdering og verditaksering
-Tilstandsrapport og boligsalgsrapport
-Boligkjøper bistand og rådgivning
-Vedlikeholdsplaner
-Konsekvensvurderinger
-Forhåndsvurdering /forhåndstakst)
-Tomtevurdering
-Uavhengig kontroll
-Byggeledelse
-Prosjektledelse



Rapportansvarlig

Ole-Jonny Kalstad
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-innlandet.no
909 50 003

Framnesvegen 6, 2879 ODNES
Gnr 20 - Bnr 274
3447 SØNDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Framnesvegen 6, 2879 ODNES
Gnr 20 - Bnr 274
3447 SØNDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen ligger i Odnes, i etablert boligfelt i Søndre Land kommune, 8 km fra Landsbyen Dokka. 19 km fra Hov sentrum, som er kommunesenteret i Søndre Land.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig i 1 1/2 etasje med kjeller, krypkjeller. Byggeår 1957. Tilbygg fra 1985, 1995, 2014. Fundamentert på grunnmur i betong med sparestein og tresundolitt plater innvendig, betongringmur. Oppført i bindingsverk med utvendig, liggende kledning. Mønet og valmet takkonstruksjon tekket med metallplater. Terrasse med takoverbygg utenfor gang, stue og ved hovedinngang og utenfor soverom, bad i loftetasje.

BEBYGGELSEN:
Bolig med boligareal på 193 m² over to plan og med kjeller.
Ellers krypkjeller.
Uthus med boder.
Garasje med 1 biloppstillingsplass.

STANDARD:
Boligen er fra byggeår 1957. Tilbygg fra 1985, 1995, 2014.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av parafin/strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent og skjult anlegg.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1 111 m², som er flat/skrånende, opparbeidet med plen og rikelig beplantning. Grus på gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Svertesopp og avflassing av maling er registrert.
Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller
ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Mønet og valmet takkonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Byttet i forskjellige årstall. Vinduer i kjeller er fra byggeår. Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt og malt balkongdør i tre.

Terrasse utenfor gang, stue, 18 m² har takoverbygg.

Terrasser er oppført med pkt. fundamenter og trestolper med trebjelkelag over der det er lagt terrassegulv på gulvbjelker.
Rekkverk av tre montert.
Terrasse i loftetasje utenfor soverom, bad 10 m² har takoverbygg.
To smijerns trapper til terreng fra hovedinngang Enkel trapp i tre til ene terrassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, tregulv og belegg. Veggene har tapet, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe, åpen peis i peisestue, peis med innsats kombinert med parafinkamin og sotluke/feieluke i kjeller, denne er byttet i senere år.

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betongvegger med tresundolittplater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i hjørne i peisestue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,3%.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp til loftetasje.

Innvendig har boligen finèrdører, malte med pyntelist og malte fyllingsdører i tilbygg fra 2014.

Stor skyvedørsgarderobe på soverom i 1. etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1 etasje.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har interiørpanel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 cm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, stål vaskekum, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Flere høyskap.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Det er fliser på gulv og vegger, i dusjnisje er det belegg.
Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjnisje.

Tilstand er satt ut fra alder og rommets tilstand.
Hulltaking er ikke foretatt, da det allerede er påvist andre avvik i

Framnesvegen 6, 2879 ODNES
Gnr 20 - Bnr 274
3447 SØNDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Beskrivelse av eiendommen

våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskapet er plassert i trapp til loftetasje. El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.
Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.
Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmur av betongsparestein, betongringmur, betongpilarer.

Flat/skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Tomten er inngjerdet og rikelig beplantet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	188 m²
Totalpris	1 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

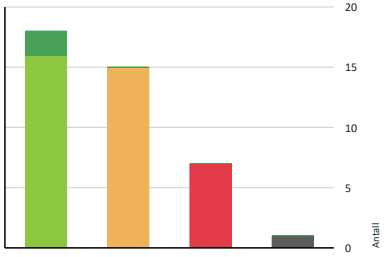
Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

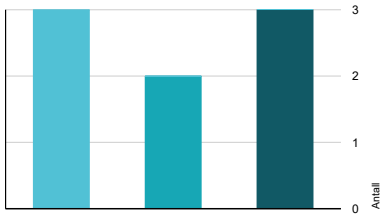
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniør tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side

Framnesvegen 6, 2879 ODNES
Gnr 20 - Bnr 274
3447 SØNDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår/oppbyggingsår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det kunne være noe potensiale for besparelser i energibruken.

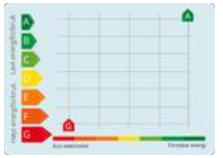
Vi i Takst Innlandet AS er godkjent hos Enova som rådgiver og kan være behjelpelig med energimerking og evt. søknad for tilskudd/støtte.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

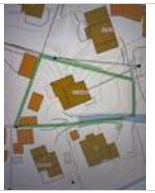
- Energirapport

Framnesvegen 6, 2879 ODNES
Gnr 20 - Bnr 274
3447 SØNDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
I følge rekvirent. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin brukstid. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Kjøkken i 1. etasje
1995	Tilbygg	Takoverbygget terrasse i loftetasje
2014	Tilbygg	Bad/vaskerom og soverom i 1. etasje
2020	Modernisering	Varmepumpe luft til luft i stue.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik:

Noe fargeforskjell på takplatene.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Male eller bytte takplater.



TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Eldre trevegger kan ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Svertesopp og avflassing av maling er registrert.
Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Deler av malingen har stedvis flasset av.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport

Kledningen hvor malingen har flasset av har TG 3.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Mønet og valmet takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Byttet i forskjellige årstall. Vinduer i kjeller er fra byggeår. Vinduene er undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Mer
enn halvparten av forventet brukstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående på flere vinduer. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Ikke montert beslag over vindu, dette gir økt risiko for fukt-/vanninntrenging i konstruksjonene. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse utenfor inngangsparti med adkomst til bakkenivå, 9 m2.
To trapper til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Framnesvegen 6, 2879 ODNES
Gnr 20 - Bnr 274
3447 SØNDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor gang, stue, 18 m² har takoverbygg.
Terrasser er oppført med pkt. fundamenter og trestolper med trebjelkelag over der det er lagt terrassegulv på gulvbjelker. Rekkverk av tre montert.

Terrasse i loftetasje utenfor soverom, bad 10 m² har takoverbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige trapper

To smijerns trapper til terreng fra hovedinngang Enkel trapp i tre til ene terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, tregulv og belegg. Veggene har tapet, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.
Stedvis noen skader på overflater.
Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Eiendommen ligger i et område med usikker radon.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

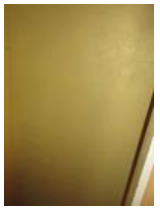
Boligen har mursteinspipe, åpen peis i peisestue, peis med innsats kombinert med parafinkamin og sotluke/feieluke i kjeller, denne er byttet i senere år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Parafin kamin er ikke brukt på flere år, dagtank i trapperom.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres service på parafinkamin før den brukes.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har panel og betongvegger med tresundolittplater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i hjørne i peisestue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,3%.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellervegger i bod.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

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

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp til loftetasje.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Boligen har enkel tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Framnesvegen 6, 2879 ODNES
Gnr 20 - Bnr 274
3447 SØNDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører, malte med pyntelist og malte fyllingsdører i tilbygg fra 2014.

TG 1 Andre innvendige forhold

Stor skyvedørsgarderobe på soverom i 1. etasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har interiørpanel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4 cm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, stål vaskekum, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Flere høyskap.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

LOFTETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Det er fliser på gulv og vegger, i dusjnisje er det belegg. Baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjnisje.

Tilstand er satt ut fra alder og rommets tilstand.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFTETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Fliser mellom benkeplate og overskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskapet er plassert i trapp til loftetasje. El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Montert varmepumpe.

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

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

Framnesvegen 6, 2879 ODNES
Gnr 20 - Bnr 274
3447 SØNDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Lokalt observert løs kontakt. Lokal utbedring anbefales.
På generelt grunnlag anbefales det alltid en grundig gjennomgang av el. anlegg i boliger, ved salg. Dette må utføres av el.takstmann eller godkjent el. kontrollør. Dette for å avdekke evt feil som må påregnes utbedret. Undertegnede har kun visuelt besiktiget el. anlegg der overflater er synlige ved befaring og det er ikke foretatt målinger.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Anbefales at røykvarslere er seriekoblet.
Det er eier som har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
-Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
-Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
-Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A etter NS-EN 3-7:2004+A1:2007.
-Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom.
Eieren skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongsparestein, betongringmur, betongpilarer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger

TG 1 Andre tomteforhold

Tomten er inngjerdet og rikelig beplantet.

Framnesvegen 6, 2879 ODNES
Gnr 20 - Bnr 274
3447 SØNDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Antatt

Standard
Enkel standard

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

Beskrivelse
Uthus i 1 etasje fra byggeår, antatt 1960. Bygget er fundamentert på betongplate, bygget i bindingsverk med stående kledning. Skrå takkonstruksjon tekket med bølgeblikk. Ytterdør med panel, malt. Enkle vinduer. Bygget bærer preg av sin alder.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar
Antatt

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

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

Beskrivelse
Garasje i 1 etasje fra byggeår antatt 1960. Bygget er fundamentert på blokker, bygget i bindingsverk med stående kledning. Skrå takkonstruksjon tekket med bølgeblikk. Sidehengslede labankdører. Gulv på bakkenivå. Bygget har store råteskader ned mot bakkenivå. Bygget bærer preg av sin alder.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

188 m²/188 m²

Enebolig: Vindfang, Stue m/trapp, Kjøkken, Trapperom, 2 Gang, Bad/vaskerom, 4 Soverom, Peisstue, Bod, Bad, 2 Kott

Andre bygg: Uthus, Garasje
Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 850 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter Takstingeniørens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.
Opplysninger under "andre opplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takst Innlandet AS sine interne verktøy.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hesthågån 13 ,2879 ODNES 110 m²	1977	3 sov	15-05-2018	1 590 000	**1 550 000**		1 550 000	**14 091**
2	Gamlevegen 89 ,2879 ODNES 165 m²	1898	3 sov	27-04-2025	1 980 000	**2 000 000**		2 000 000	**12 121**
3	Posthusvegen 1 ,2879 ODNES 142 m²	1945	3 sov	24-06-2021	1 550 000	**1 620 000**		1 620 000	**11 408**
4	Gamlevegen 147 ,2879 ODNES 152 m²	1922	3 sov	02-10-2024	1 790 000	**1 650 000**		1 650 000	**10 855**
5	Gamlevegen 65 ,2879 ODNES 118 m²	1950	2 sov	26-02-2024	1 390 000	**1 200 000**		1 200 000	**10 169**
6	Dampbåtvegen 5 ,2879 ODNES 149 m²	1949	5 sov	16-03-2017	1 650 000	**1 500 000**		1 500 000	**10 067**
7	Dampbåtvegen 5 ,2879 ODNES 149 m²	1949	5 sov	18-02-2024	1 660 000	**1 450 000**		1 450 000	**9 732**
8	Gamlevegen 89 ,2879 ODNES 165 m²	1898	3 sov	22-11-2017	1 600 000	**1 600 000**		1 600 000	**9 697**

Framnesvegen 6, 2879 ODNES
Gnr 20 - Bnr 274
3447 SØNDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert	Kr.		15 000
Forsikring, estimert	Kr.		12 593
Kostnader vei, estimert	Kr.		1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**29 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 950 000**
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**70 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**30 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 050 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 650 000**

Framnesvegen 6, 2879 ODNES
Gnr 20 - Bnr 274
3447 SØNDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

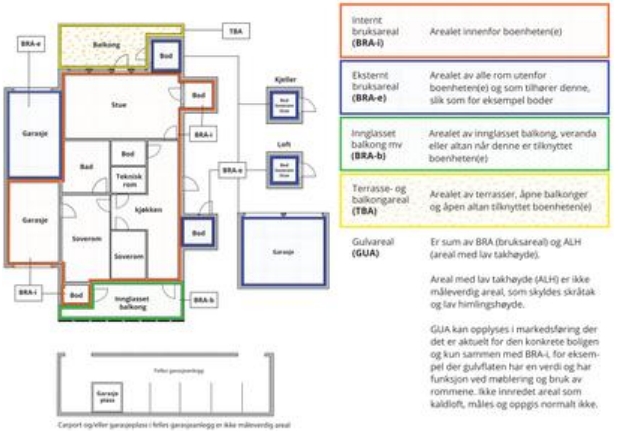
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	104			104	27
Kjeller	49			49	
Loftetasje	35			35	10
SUM	**188**				**37**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue m/trapp, kjøkken, trapperom, gang, bad/vaskerom, soverom		
Kjeller	Peisestue, bod		
Loftetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik på dagslysflate i peisestue i kjeller

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Framnesvegen 6, 2879 ODNES
Gnr 20 - Bnr 274
3447 SØNDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	160	28
Uthus	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Ole-Jonny Kalstad	Takstingeniør
	Jørn Håvard Øversveen	Rekvirent
	Anita V. Eriksen	Datter av eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3447 SØNDRE LAND	20	274		0	1111.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Framnesvegen 6

Hjemmelshaver
Vikersveen Astrid Stanes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Odnes, i etablert boligfelt, i Søndre Land kommune, 8 km fra Landsbyen Dokka. 19 km fra Hov sentrum som er kommunesenteret i Søndre Land. Kort vei til barnehage og skole. Fine turmuligheter sommer og vinter. Eiendommen har utsikt over Randsfjorden og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkveg, sammen med to naboer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Framnes av Odnes Store.

Om tomten

Eiet tomt på 1 111 m², som er flat/skrånende, opparbeidet med plen og rikelig beplantning. Grus på gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
42 233	2024	Annet

Framnesvegen 6, 2879 ODNES
Gnr 20 - Bnr 274
3447 SØNDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	69437885	Fullverdi	5 475 250	12 593

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	11.08.2025		Gjennomgått	6	Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	11.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent	11.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Bekreftelse	21.07.2025	Fra statsforvalter	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	
2	15.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Framnesvegen 6, 2879 ODNES
Gnr 20 - Bnr 274
3447 SØNDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Framnesvegen 6, 2879 ODNES
Gnr 20 - Bnr 274
3447 SØNDRE LAND

TAKST INNLANDET AS
Vest Torpvegen 41
2870 DOKKA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

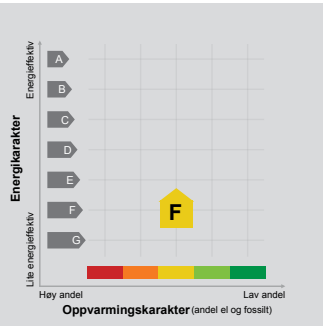
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VD1895

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Framnesvegen 6
Postnummer	2879
Sted	ODNES
Kommunenavn	Søndre Land
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	157631101
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153712
Dato	11.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øversveen, Jørn Håvard	9578-5999-4-1045615	2025-10-16 09:25:50

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
16. okt. 2025

Oppdragsnummer
71-0205/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Framnesvegen 6, 2879 ODNES

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Astrid Stanes Vikersveen

Fullmektige
Jørn Håvard Øversveen for Astrid Stanes Vikersveen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 1957

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Astrid Stanes Vikersveen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 69437885
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Neste badet er byggesøkt sammen med tilbygg

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke oversikt over det

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke oversikt over det

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Antas fra byggeår, med oppgraderinger underveis

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke oversikt over det

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Noe nyere sikringsskap og strøminntak

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Innlagt kommunal vann og avløp

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke oversikt over det

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Kontrollert av feier

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Kontrollert av brannforebygger

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Antas at det er gjort, og vet det foreligger en fra rundt 2015.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja

Beskriv: Tilbygg har ikke ferdigattest, men det er søkt om og den skal være på plass innen kort tid

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent informasjon om det

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv: Boligeier har diagnose som gjør at hun ikke har bebodd eiendommen siste 3 år. Det er derfor noe informasjon som kan være utfordrende å verifisere av vet/ ikke vet om eiendommen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0205/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

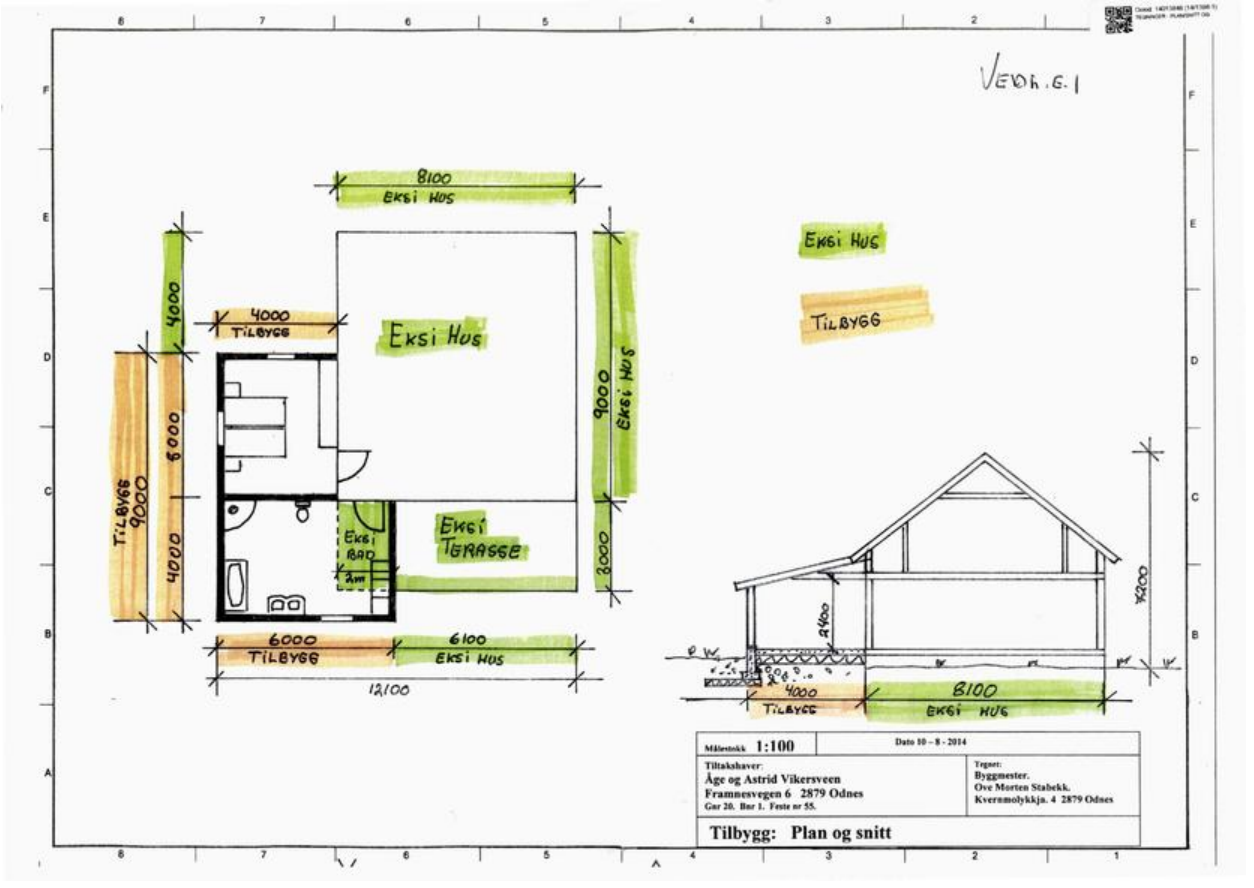
Navn	Dato
Øversveen, Jørn Håvard	**2025-10-16**

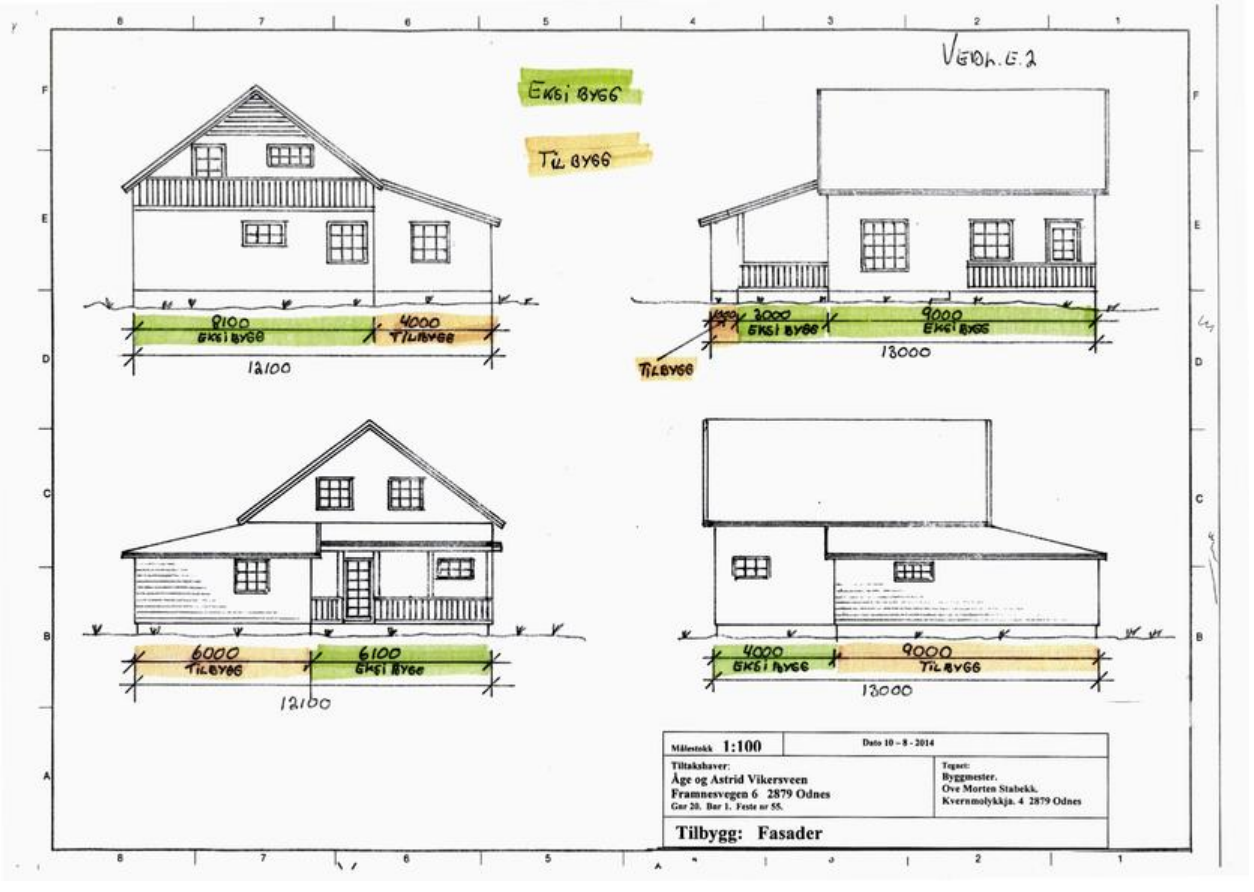
Identifikasjon

bankID Øversveen, Jørn Håvard

Signicat

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


VEDH. E. 1
8100
EKSI HUS
4000
TILBYGG
EKSI HUS
9000
EKSI HUS
6000
TILBYGG
9000
4000
EKSI BAD
2M
EKSI TERASSE
3000
6000
TILBYGG
6100
EKSI HUS
12100
EKSI HUS
TILBYGG
2400
4200
4000
TILBYGG
8100
EKSI HUS
Målestokk 1:100
Dato 10 – 8 - 2014
Tiltakshaver:
Åge og Astrid Vikersveen
Framnesvegen 6 2879 Odnes
Gnr 20. Bnr 1. Feste nr 55.
Tegner:
Byggmester.
Ove Morten Stabekk.
Kvernmolykkja. 4 2879 Odnes
Tilbygg: Plan og snitt


VEDH. E. 2
EKSI BYGG
TIL BYGG
8100
EKSI BYGG
4000
TILBYGG
12100
2000
EKSI BYGG
9000
EKSI BYGG
13000
TILBYGG
6000
TILBYGG
6100
EKSI BYGG
12100
4000
EKSI BYGG
9000
TILBYGG
13000
Målestokk 1:100
Dato 10 – 8 - 2014
Tiltakshaver:
Åge og Astrid Vikersveen
Framnesvegen 6 2879 Odnes
Gnr 20. Bnr 1. Feste nr 55.
Tegner:
Byggmester.
Ove Morten Stabekk.
Kvernmolykkja. 4 2879 Odnes
Tilbygg: Fasader

Søndre Land kommune

Adresse: Hovsbakken 1, 2860 Hov

Telefon: 61 12 64 00

E-post: epost@sondre-land.kommune.no

Utskriftsdato: 09.10.2025

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Søndre Land kommune

Kommunenr.	3447	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	274	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Framnesvegen 6, 2879 ODNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

Oppgitte gebyrer er faste årsgebyrer for de enkelte tjenestene. I tillegg kommer forbruksavgifter for vann og avløp. Oppgitt forbruk er fra siste år, og vil variere fra år til år og ut fra bruken av vann. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp**	
Vann	kr 3737,50	
Avløp	kr 4186,-	
Renovasjon	kr 4252,50	
Brannsyn, feiing	kr 343,-	
Slamtømming	kr 0,-	
Eiendomsskatt	kr 0,-	
Festeavgift, kommunal tomt	kr ,-	
Vannmåler	Ja ☒	Nei ☐
- Sist avlest dato	26.12.2024	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)	614	
Kommentar:		
Forbruksgebyr vann kr.79,75 pr. kbm. Forbruksgebyr avløp kr. 79.- pr. kbm. Registrert forbruk i 2024 var 1 kbm.		

Det er innført et eget årlig gebyr på kr. 500.- for leie av vannmåler. Dette for jevnlig utskifting av vannmålere. Dette kommer i tillegg til ovenstående.

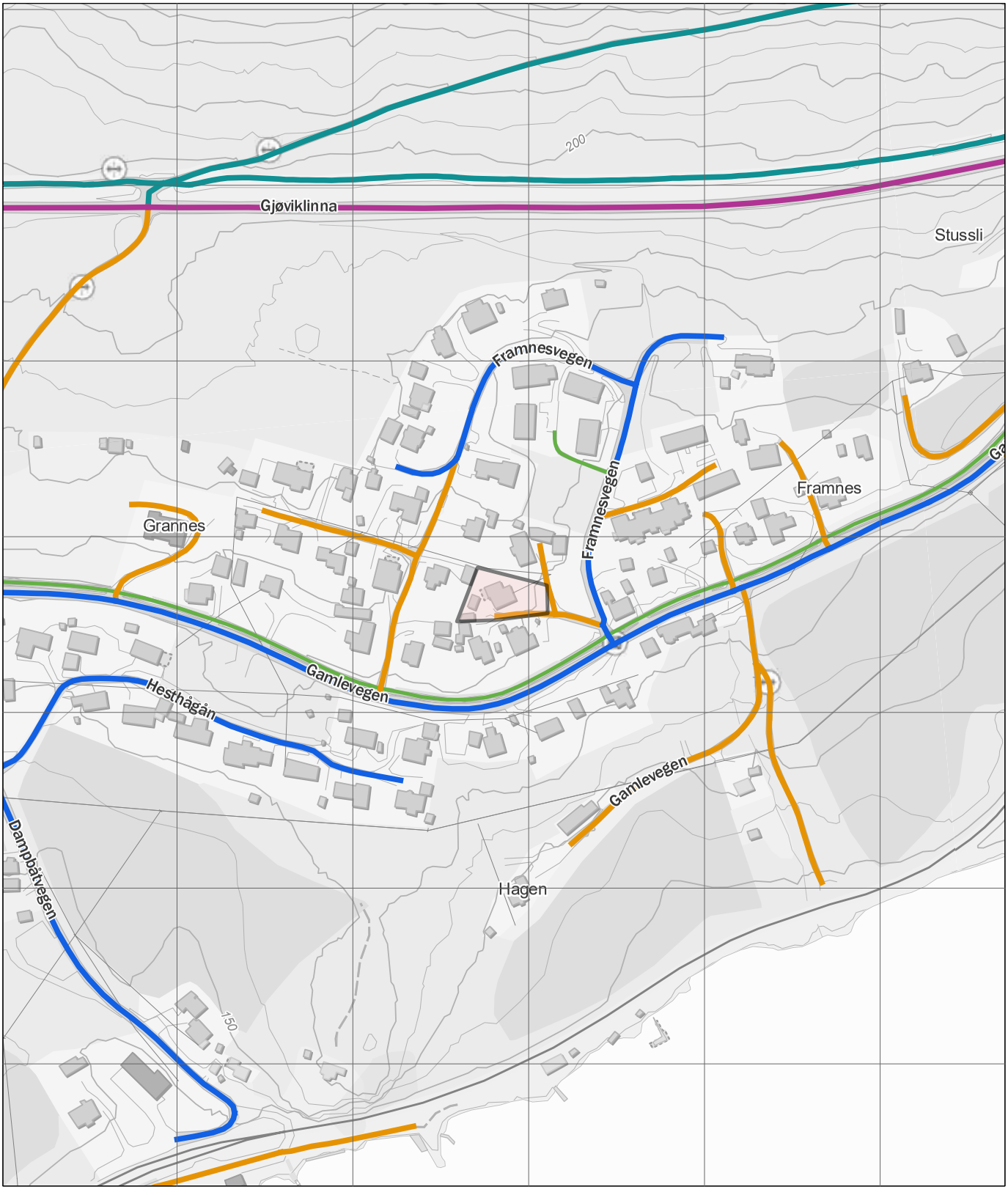
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vegstatuskart

Kommune: Søndre Land
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/274/0/0
Adresse: Framnesvegen 6, 2879 ODNES

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 09/10/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/gjovik

950 89 800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

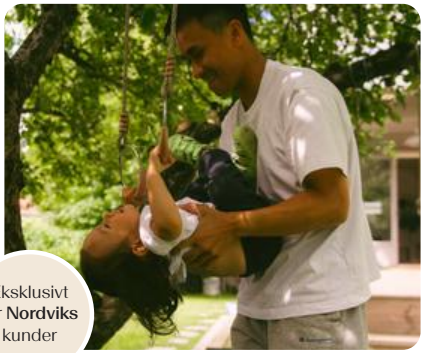
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 71-0205/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Framnesvegen 6 2879 ODNES

Betegnelse: Gnr 20, bnr 274 (ideell andel 1/1) i Søndre Land kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no