

Velkommen til

Åslivegen 20, 2116 Sander

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Åslivegen 20,
2116 Sander

Enebolig over to plan på Sander | Terrasse med plass til sittegrupper | Hage, garasje og nærhet til marka

Velkommen til Åslivegen 20! En enebolig over to plan med flat tomt, stor terrasse og rolig beliggenhet på Sander.

Eiendommen ligger i et etablert nabolag med nærhet til skog, mark og turområder. Tomten har plen og gruset gårdsplass. Hovedetasjen byr på en romslig stue med delvis åpen kjøkkenløsning og direkte utgang til uteplassen. Boligen har behov for modernisering og gir et solid utgangspunkt for å skape ditt eget hjem.

Høydepunkter:
- Stor terrasse med utgang fra stue og soverom
- Lys stue med vedovn og store vindusflater
- Luft-til-luft varmepumpe installert
- Flislagt bad med gulvvarme samt separat toalettrom
- Entré pusset opp med downlights
- Garasjeplass og bod i dobbelgarasje
- Nærhet til buss og Skarnes stasjon

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Lars Wang Spigseth
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 417 66 127
E-post: Lars.Wang.Spigseth@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 700 000
Omkostninger	kr	68 590
Total pris inkl. omkostninger	kr	2 768 590

BRA Total/BRA-i	212/186 m²
Antall soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Eiet
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1977
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Åslivegen 20, 2116 SANDER

Registerbetegnelse
Gnr. 56, bnr. 138, ideell andel 1/1
i Sør-Odal kommune.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligfelt på Sander i Sør-Odal kommune. Her bor du i rolige og trygge omgivelser med umiddelbar nærhet til omkringliggende skog og landbruksarealer. Nabolaget preges av et godt bomiljø med lite støy og trygge rammer for både store og små.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel. Sander barnehage ligger innenfor en kort gåtur på under ti minutter fra boligen. Grunnskoleelevene sokner til Glommasvingen skole på Skarnes, en kort kjøretur unna, mens videregående skoler finnes i Kongsvinger. Lokalsamfunnet har et aktivt idrettsmiljø gjennom Sander Idrettslag, med fotballbaner og idrettsanlegg ved Sandermoen idrettspark. Nærområdet byr også på flotte turmuligheter i skog og mark, blant annet langs Kjerkevegen mot Grønsjøen, samt rekreasjon og fiske ved Glomma.

Dagligvarehandel og servicetilbud finnes samlet på Skarnes, omtrent ti minutter unna med bil. Her finner du blant annet Kiwi, Rema 1000, apotek og øvrige butikker på Parken Kjøpesenter. Bymessige fasiliteter, serveringssteder og et bredt handelstilbud finner du også i Kongsvinger, som likeledes nås på rundt ti minutter med bil.

Det lokale kollektivtilbudet er tilgjengelig med bussholdeplass i Åslivegen en kort spasertur unna. For pendlere gir Skarnes stasjon gode togforbindelser videre mot Oslo og Kongsvinger. Med bil tar turen til Oslo Lufthavn Gardermoen i underkant av en time, mens Oslo sentrum ligger om lag 84 kilometer unna. Det er i tillegg rundt 49 kilometer til svenskegrensen ved Magnor.

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

Bebyggelsen

Eiendomstype
Enebolig

Areal
BRA - i: 186 m²
BRA - e: 26 m²
BRA totalt: 212 m²
TBA: 49 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 91 m² Gang, to boder, kjellerstue, vaskerom, soverom

1. etasje
BRA-i: 95 m² Gang, toalettrom, tre soverom, bad, stue/spisestue, kjøkken

TBA fordelt på etasje
1. etasje
43 m² Veranda

Anneks
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 1 m² Bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
6 m² Terrasse

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 25 m² Garasje, bod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 03.09.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i 1977. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning og liggende kledning i gavlspisser. Vegger under terreng er av mur/ betong. Etasjeskillet er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betongdekke. Grunnmuren er av betong. Byggegrunn er ukjent. Forstøtningsmuren er av betongstein. I rom under terreng er gulvet med laminat og betong, og veggene har trepanel på soverom og noe i stue, ellers er det for det meste betong/murvegger.

Tak:
Taket er tekket med asfaltshingel på rupanel. Det er saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Pipe/Ildsted:
Det er elementpipe i leca, vedovn og peis med innsats.

Vinduer:
Vinduene er malte med 2-lags glass.

Dører:
Ytterdørene er av treverk, og det er malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Balkongdører er noe nyere, men alder er usikkert. Innvendige dører er malte profilerte dører i 1 etasje. Kjeller har finerdører.

Trapper/adkomst:
Utvendig trapp ved inngangsparti er bygd opp med stålvanger og tekket 48x98 k virke i trinn. Rekkverk har liggende spiler med store mellomrom. Trapp ned til kjeller er bygd opp med trevanger. Tekket med 48x148 impregnert k virke i trinn. Rekkverk mangler. Det er malt tretrapp.

Balkong/terrasse:
Det er veranda som ligger inntil boligen. Bygd opp med impregnert bjelkelag og tekket med 28x120 impregnerte terrassebord. Rekkverk har stående rektangulær bordkledning.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobberrør. Innvendige avløpsrør er av plastrør. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon. Våtrommet har elektrisk vifte på bryter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Det er luft-til-luft varmepumpe.

Anneks:
Annekset er fundamentert på lecablokker og oppført med tynne laftebord som yttervegger. Taket er tekket med takpapp/shingel. Laftebordene har værslitasje og råteskader. Bygget bærer generelt preg av manglende vedlikehold. Det er etablert en terrasse på ca. 6 m² utenfor annekset.

Garasje:
Garasjen er en dobbel garasje som deles med naboeiendommen, med skillevegg mellom garasjedelene. Bygningen er oppført med trekonstruksjon av reisverk, utvendig kledd med stående trekledning og liggende kledning i gavlspissene. Taket har saltakskonstruksjon tekket med pappshingel. Garasjen er fundamentert på ringmur av betong og har betongdekke på grunn. Det er registrert betydelige sprekker i både betongdekket og ringmuren, samt manglende puss på deler av ringmuren.

Elektrisk anlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektrisk anlegg er opplyst installert i 1977. Samsvarserklæring er tilsendt på arbeider som er utført i forbindelse med oppussing av gang.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

- Overflater - vegger og himlinger | Ene soverom er ikke ferdigstilt. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente enkelte steder. Flere lister mangler rundt omkring i boligen. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Dette gjelder spesielt det uferdige soverommet. Soverommet skal ferdigstilles før salg ifølge eier.

- Innvendige dører | Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Flere dører mangler dørvrider. Enkelte tar i karm ved åpning/lukking. Det anbefales å reparere eller skifte ut skadede dører for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dørvridere bør monteres.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt. Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må

dokumenteres. Vaskerommet/badet er av eldre dato og har passert forventet levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt, og rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. På bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til konstruksjon og fuktsikring settes tilstandsgrad 3 (TG3).

- Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Det bør foretas terrengjusteringer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Noe mose er påvist på tak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Takrenner og nedløp har en del avflassing av maling/lakk. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det bør påregnes noe utskifting på takrenner og nedløp. Dette kan gjøres ved et eventuelt takbytte. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er påvist fuktskjolder på loftet ved pipe. Noe fuktskjolder i takstol. Du ser også at papp på isolasjon har vært våt tidligere. Det er ikke påvist fuktige verdier ved måling med protimeter i fuktskjolde i takstol. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Særlig ved regnværsdager eller raske kalde til varmegrader. Ved forverring bør tiltak utføres.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. 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.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

- Ytterdører | Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Hovedytterdør har en del riper/sprekker i dørblad. Dørvrider er noe løs. Terrassedør på soverom er vanskelig å åpne/lukke. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

- Innvendig - Overflater - gulv | Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Laminatskjøter har oppsprekking i endeskjøter. Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er også registrert oppsprekking i mur i rom under terreng. Det påviste fuktnivå

gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Hold øye med sprekkene i mur. Og ved forverring bør det utføres tiltak i sprekker.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist sprekker i fliser. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Det er også registrert at kjøkkenfronter har noe skader. Panelplater bak ventilator har oppsvelling grunnet fuktighet i kokesonen. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil og varig løsning. Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Det bør foretas utbedringer på panelplater og enkelte kjøkkenfronter.

- 1. Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Det er påvist at list rundt dør mangler på toalettrom. List rundt dør bør etableres.

- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav. Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Se punkt rom under terreng. 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. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

- Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Lokal utbedring må utføres.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Septiktank | Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Alle vegger har betong/mur. Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Helse, miljø og sikkerhet

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det er påvist sprekker i pipe/skorstein. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er også informert fra eier om at peis i kjeller ikke fungerer. Hva som er årsaken er usikkert. Den er ikke funksjonstestet på befaring. Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Det bør foretas utbedringer på panelplater og enkelte kjøkkenfronter.

Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann. Soverom i kjeller har for langt opp fra gulv til underkant av vindu for at rømningsvei er godkjent. Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse. Det bør monteres en fast trapp eller lignende under vindu slik at det er lavere enn 1m opp til underkant av vinduså̊pning.

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

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

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

Parkering
Parkering i garasje som deles med naboeiendommen, med skillevegg mellom garasjedelene. For øvrig parkering på grusbelagt gårdsplass på egen tomt.

Standard
Enebolig oppført i 1977 over to plan, med tilhørende tomt, veranda, lekestue og garasje(helt inntil garasje på naboeiendommen). Boligen har en funksjonell planløsning hvor hovedplanet rommer stue og spisestue i delvis åpen løsning mot kjøkkenet, tre soverom, bad, toalettrom og entré. Underetasjen inneholder vaskerom, boder samt kjellerstue og et innredet rom. Det er gjennomført oppgraderinger med blant annet fornyet gang i 2026, kjøkkeninnredning fra 2014, samt installert luft-til-luft varmepumpe og vedovn i stuen. Boligen har behov for videre

oppgradering/vedlikehold.

Entré:
Entréen ble pusset opp i 2026 med gipsede overflater på vegger og i himling, nytt laminatgulv og sju innfelte downlights. Rommet gir god plass til oppheng av yttertøy, og har videre adkomst til toalettrommet, oppholdsrommene og soveromsfløyen.

Stue:
Stuen har en romslig utforming med vinkelløsning, og god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og det er direkte utgang til den store terrassen utenfor. Det er punktert vindu i stua. I stua er det både en vedovn samt en luft-til-luft varmepumpe for jevn oppvarming. Fra spisestuedelen er det åpen forbindelse inn mot kjøkkenet.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra 2014 med hvite profilerte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen gir god oppbevarings- og arbeidsplass, og er utstyrt med oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps blandebatteri, integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap. Det er åpen plass i innredningen til oppvaskmaskin. Over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut. En ekstra benk under vinduet gir ekstra arbeidsyte.

Bad:
Badet i første etasje har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler, og Takess i himling. Rommet er utstyrt med nedfelt servant i baderomsinnredning, dusjkabinett samt elektrisk vifte på bryter. Badet har et behov for oppgradering og er gitt tilstandsgrad 3 grunnet alder.

Toalettrom:
Toalettrommet ligger praktisk plassert ved entréen og er innredet med toalett og servant. Rommet har malte glatte overflater på vegg, gulvbelegg og naturlig ventilering.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, og har direkte adkomst via balkongdør, i tre med to-lags glass, ut til verandaen.

To soverom:
De to øvrige soverommene ligger i samme fløy av boligen, og har plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Veranda:
Verandaen ligger inntil boligen og er bygd opp med impregnert bjelkelag og terrassebord samt rekkverk med stående bordkledning. Uteplassen har adkomst fra både stua og hovedsoverommet og gir plass til sittegruppe og grill. Det er behov for oppgradering av råteskadet treverk, gitt tilstandsgrad 3.

Kjellerstue:
Kjellerstuen ble etablert i 2017 og har overflater med laminat og betong på gulv, trepanel og betong-/murvegger samt trepanel i himling. Rommet har en murt peis med peisinnsats. Innredningen av rommet er et avvik fra opprinnelige godkjente byggetegninger, og det er ikke søkt om bruksendring.

Innredet rom kjeller:
Rommet i underetasjen ble innredet i 2017 med trepanel på veggene og laminat på gulv, og er i

dag innredet med hylleløsninger og oppbevaring. Rommet er etablert som et avvik fra godkjente byggetegninger og tilfredsstiller ikke forskriftskrav til rømningsvei. Det er ikke søkt om bruksendring av rommet.

Vaskerom:
Det store vaskerommet i kjelleren har betonggulv og murvegger, sluk og opplegg for vaskemaskin. Rommet er oppført etter eldre byggeforskrifter og har et behov for total renovering. Våtrom er gitt tilstandsgrad 3.

Overflater:
Gulv: Laminat og belegg i 1. etasje. Laminat og betong i kjeller.
Vegger: Tapet, trepanel, malte panelplater og malte gipsplater. Trepanel og betong-/murvegger i kjeller.
Himling: Malte gipsplater og Takess i 1. etasje. Trepanel i kjeller.

Lagring:
Boligen har to innvendige boder i kjelleren. I tillegg er det ekstern bodplass i lekestua på tomten samt bodareal i garasje.

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

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

Innhold
Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje: Gang, kjøkken, stue/spisestue, tre soverom, bad og toalettrom.
Kjeller: Gang, kjellerstue, vaskerom, soverom og to boder.

Boligen har en veranda på 43 m² tilknyttet 1. etasje.

På eiendommen står det et anneks med en bod på 1 m² og en terrasse på 6 m². Det er også en garasje med bod på 25 m², som står helt inntil eiendomsgrensen og garasjen på naboeiendommen.

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

Vi gjør oppmerksom på at antall soverom som er angitt i salgsoppgave er etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og kun inkluderer soverom som er godkjent til varig opphold. De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndig i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet som er opplyst i tilstandsrapport kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m.

Boligen brukes med fire soverom, men kun tre av disse er godkjent for varig opphold; det fjerde

soverommet er innredet i et rom som i tegningene er angitt som tilleggsdel.

Hobbyrom og bod i kjeller er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen.

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

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

Byggeår
1977

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Gang pusset opp med nytt gulv, nye vegg- og takoverflater. Elektrikerarbeid utført av Hagen & Linstad AS.

2019:
- Ny 200 liters varmtvannsbereder.

2017:
- Etablert soverom og kjellerstue i kjeller.

2014:
- Ny kjøkkeninnredning.

2012:
- Nytt inngangsparti til kjeller.

2008:
- Ny drenering og grunnmursbeskyttelse.

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2025:
- Planert og opparbeidet uteareal foran og på siden av boligen, inkludert ny plen og grus.

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 624.7 m²

Beskrivelse av tomten
Eiet tomt som er skylddelt med kart- og oppmålingsforretning (målebrev) i 1975.
Tomten er opparbeidet med grusbelagt gårdsplass, plen og beplantning. På framsiden er

utearealet dels fornyet i 2025. Eiendommen har en relativt flat tomt. Det er tinglyst en veirett som gjelder for denne eiendommen og flere andre.

Eiendomskart viser at to garasjebygg er bygget helt inntil grensen mellom denne eiendommen (56/138) og naboeiendommen (56/139), der de eier hver sin. Et mindre uthus står over et grensepunkt i nord. Det bør avklares med selger om det foreligger tinglyste avtaler for disse bygningene.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 2 700 000,-
Omkostninger	Kr 68 590,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 2 768 590,-

Kjøpsomkostninger

Kr 2 700 000 Prisantydning

Omkostninger:
Kr 67 500 Dokumentavgift til staten, 2,5%
Kr 545 Tinglysing av skjøte
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 68 590 Sum omkostninger

Kr 17 900 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 86 490 Sum omkostninger inkl boligkjøperforsikring

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 14 468 pr 2025
Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing. Det er 4 terminer i året. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:
- Vann: kr 3 488,-
- Avløp: kr 5 802,-
- Renovasjon: kr 4 509,-
- Feiing: kr 669,-
- Eiendomsskatt: kr 4 261,-

Totalt: kr 18 729,-

Årsprognose for 2026 er kr 18 753,-.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 31.12.2025 viste forbruk på 71 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Eiendomsskatt

Kr 4 261 pr 2025
Eiendomsskatten utgjør 4,0 promille av eiendomsskattegrunnlaget på kr 1 065 400 i 2026.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 647 494 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 2 589 975 for år 2024
Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler.

Eiendommen

Eierform
Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for enebolig datert 26.02.1979, brukstillatelse ble utstedt den 08.12.1977. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning.
Opprinnelig vindfang, hall og gang/arbeidsplass fremstår i dag som ett felles entré/gangareal.
Terrasse/veranda utenfor stue ser ut til å være etablert/utvidet senere, slik at det er sammenhengende langs hele boligens ene yttervegg. Slike tiltak er normalt søknadspliktig.
I kjeller er rom som på opprinnelige tegninger er angitt som tilleggsdel (matbod, hobbyrom og disponibelt rom) innredet til soverom og kjellerstue. Slik bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Det er også satt inn vindu i opprinnelig matbod og i disponibelt rom, og dette er en fasadeendring som normalt er søknadspliktig.
Kjellerstue og innredet rom i kjeller er etablert i strid med opprinnelige godkjente byggetegninger, og det foreligger ikke dokumentasjon på omsøkt eller godkjent bruksendring.
Rommet innredet som soverom i kjelleren tilfredsstiller heller ikke forskriftskrav til rømningsvei pga. vindushøyde over 1 meter, og er derfor omtalt nøytralt.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Det foreligger godkjente tegninger for oppføring av 2 stk. garasjer med bod datert 05.09.1980, godkjent Sak nr. 138/80 og 210/80, som står tett inntil hverandre, helt inntil eiendomsgrensene for 56/138 og 56/139. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998. Bygget har i dag en åpen del lengst mot sørvest, ukjent om dette er et tilbygg eller om bygget er åpnet opp i ettertid.

Det gjøres også oppmerksom på at et mindre bygg er oppført helt eller delvis utenfor markert eiendomsgrense, på tilgrensende eiendom mot nord. Megler har ikke fått fremlagt dokumentasjon som viser at forholdet er rettslig avklart eller formalisert med eier av tilgrensende eiendom. Forholdet er av privatrettslig karakter, og kjøper overtar risikoen for eventuelle krav og konsekvenser knyttet til dette. Dette kan blant annet omfatte krav om fjerning, endring eller inngåelse av avtale med berørt eier, samt eventuelle kostnader eller begrensninger i rådighet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
26.02.1979.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse, og et delareal på 20 m² er regulert til Annet friområde (feltnavn: FRIOMRÅDE), i reguleringsplan "Område ved Sander - Sanderhamna" (plan-ID 504-24), vedtatt 18.05.1973.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 201205), vedtatt 29.10.2013. I planen er 605 m² avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende og 20 m² er avsatt til Friområde, Nåværende.

Det pågår arbeid med en ny kommuneplan, "Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038" (plan-ID 202601). Planen har status planlegging igangsatt.

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

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

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

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

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.stralevernet.no og www.ngu.no.

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

Heftelser på eiendommen (GNR 56, BNR 138):

1964/106-1/13 10.01.1964 ERKLÆRING/AVTALE
Forbud mot næringsvirksomhet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Skjøtet fra 1964 etablerer et forbud mot å drive forretningsvirksomhet i konkurranse med virksomheten på gnr. 56 bnr. 1 eller bnr. 108. Kjøpekontrakten inneholder også en forkjøpsrett for hovedbølet til fraskilte tomter.
Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

1971/2586-1/13 27.05.1971 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Forbud mot næringsvirksomhet
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kjøpekontrakten fra 1971 gir rett til å anlegge vei og føre frem ledninger for vann og kloakk. Den fastsetter også et forbud mot å etablere kjøpmannshandel på eiendommen.
Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

1971/2586-69/13 27.05.1971 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSER OM VEGRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven. Se tekst over.

Heftelser på hovedbølet (GNR 56, BNR 125):

1965/3606-2/13 02.09.1965 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Sander Vannverk AL.
Overført fra gnr 56 bnr 136.
Erklæringen gir A/L Sander Vannverk rett til å legge vannledninger over eiendommen, med rett til adkomst for utbygging, tilsyn og reparasjon. Eventuelle skader skal erstattes.
Dokumentet foreligger hos megler, men er ikke vedlagt i salgsoppgaven.

1973/5342-2/13 17.09.1973 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
Rettighetshaver: Sør Odal kommune.
Overført fra gnr 56 bnr 136.
Erklæringen gir Sør-Odal kommune rett til å legge hovedkloakk over eiendommen, med rett til adkomst for utbygging, tilsyn og reparasjon. Eventuelle skader skal erstattes.
Dokumentet foreligger hos megler, men er ikke vedlagt i salgsoppgaven.

1975/2340-2/13 17.04.1975 BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN
Rettighetshaver: Sør Odal kommune.
Overført fra gnr 56 bnr 136.
Erklæringen gir Sør-Odal kommune rett til å legge hovedkloakk over eiendommen, med rett til adkomst for utbygging, tilsyn og reparasjon. Eventuelle skader skal erstattes.
Dokumentet foreligger hos megler, men er ikke vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommens rettigheter:

1971/2586-70/13 27.05.1971 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR:3415 GNR:56 BNR:125
Bestemmelse om veg
Dokumentet er vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Legalpant
Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

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

Energi
Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe, vedovn i 1. etasje, peis med innsats i kjellerstue. Elektriske varmekabler på bad i 1. etasje, og panelovn i vaskekjeller. Peis i kjellerstue er opplyst å ikke fungere.

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

Siste tilsyn av fyringsanlegg ble utført den 16.02.2024, mens siste feiing var den 24.06.2024.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
D.

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

Utleie

Adgang til utleie

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

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Carl Martin Ljøner Repshus
repshustakst@outlook.com
415 49 669

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 24.08.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Løsøre som ikke medfølger salget:
Oppvaskmaskin, kjøleskap i kjeller, oppbevaringsbokser på kjøkken, rabarbra- og bærbusker.

Følgende medfølger i tillegg:
Fryseboks i kjeller, spisestue, sofa i kjeller, robotgressklipper og elektrisk gressklipper.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Sprekker i flis på bad
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja.
Punktert vindu på stua
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
Ja.
Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Peis i kjellerstua fungerer ikke
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja.
Stikkontakt som blitt svidd grunnet for mye strøm gjennom ledning da flere rom hatt samme kurs
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Hagen & Lindstad
Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikkontakt og lagt om kurser

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Hagen & Lindstad
Beskrivelse av arbeidet: Blitt lagt inn nye ledninger ved oppussing av gang, satt opp downlights i gang ,nye stikkontakter og brytere både i soverom, gang og også ny stikkontak ute på bakside .Endret om kurser og begynnende plejdsystem.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Mangler dør på dukkestua
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Gjort utearealet større ved å planerar ene siden av huset og framsiden av huset ved å blandt annet sådd ny plen, lagt på grus og renset bort busker og trær på framsiden

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 13. desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til

Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier
Sara Holen

Vilkår og bestemmelser

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

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

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

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel

vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

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

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

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 03.09.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 02.09.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Diverse
Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 17 900.

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

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 7 709 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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

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

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet, i tillegg til fryseboks i kjeller. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

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

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 2,00 % minimum kr 54 000

Tilstandsrapport fra kr 20 000
Foto fra kr 4 450
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter pr. stk. kr 260
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 5 255
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til ca. kr 150 750, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Dagmar Louise Ånerud for EFKT Norge AS

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

Finansiering

Finansiering og forsikring

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

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

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

Megler

Oppdragsanvarlig

Lars Wang Spigseth
avdelingsleder/eiendomsmegler
Lars.Wang.Spigseth@em1ostlandet.no
Tlf: 417 66 127

Ansvarlig megler
Lars Wang Spigseth
avdelingsleder/eiendomsmegler
Lars.Wang.Spigseth@em1ostlandet.no
Tlf: 417 66 127

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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





Velkommen til Åslivegen 20! Foto: Dagmar Louise Ånerud for EFKT Norge.



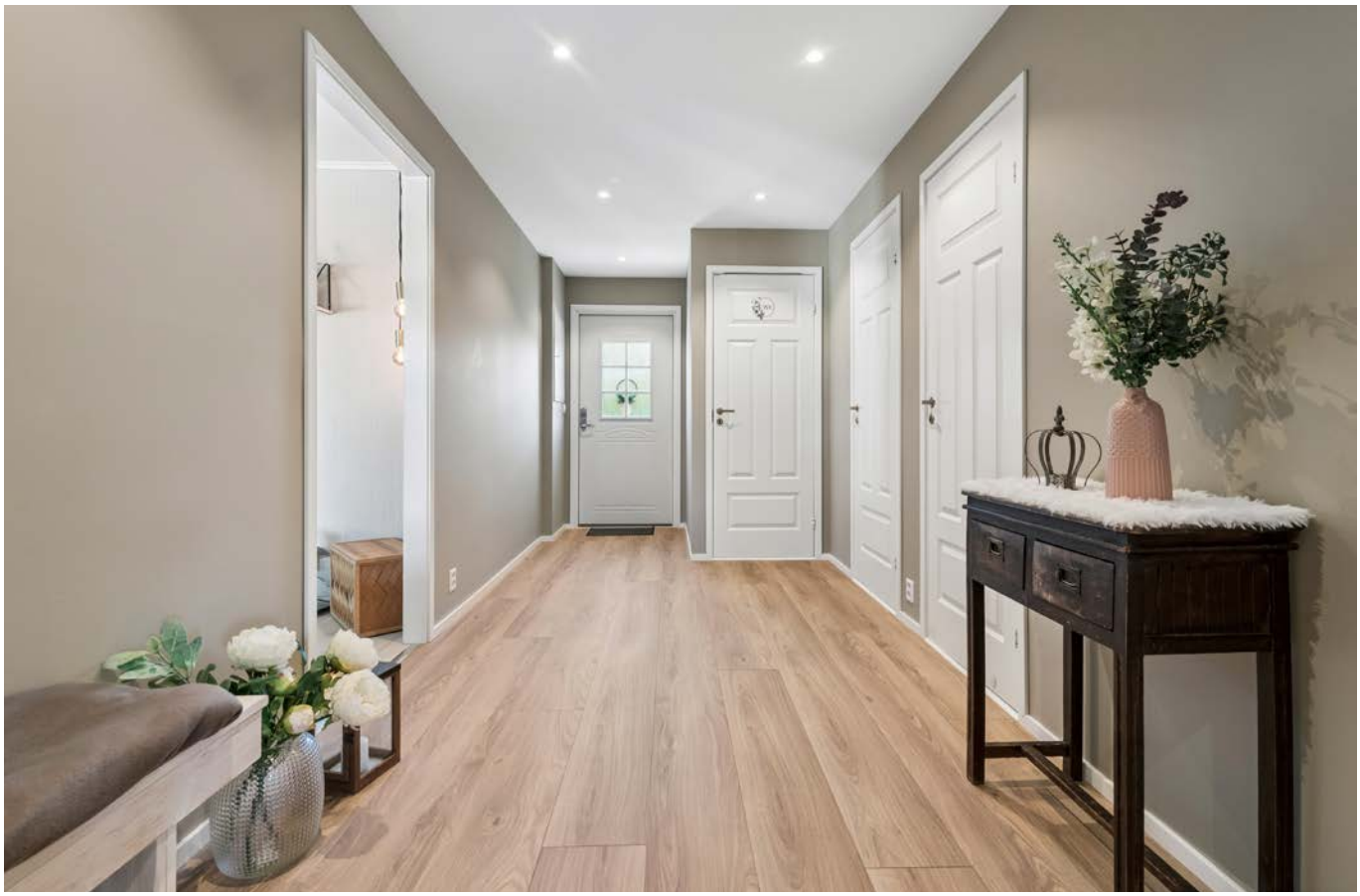
Eiendommen har en relativt flat tomt, opparbeidet med plen og beplantning.



Grusbelagt gårdsplass med adkomst til boligen og garasje.



Fra den romslige gangen er det adkomst til alle rom i etasjen.



Gangen er oppgradert med nytt gulv, gips på vegger og downlights i tak.



Enebolig over to plan med stor terrasse og hage.



Stuen har store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys.



En vedovn i stuen gir ekstra varme og hygge på kalde dager.



Spisestuen ligger i åpen forbindelse med stuen og med nærhet til kjøkkenet.



Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe for effektiv oppvarming.



Store vindusflater gir godt med naturlig lys og utsikt mot hagen.



Kjøkkenet har en praktisk U-form og god arbeidsplass.



Kun integrerte hvitevarer på kjøkkenet, foruten oppvaskmaskin, medfølger handelen.



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat fra 2014.



En smart frokostplass ved vinduet gir ekstra sitte- og benkeplass.



Hovedsoverommet har direkte utgang til terrassen.



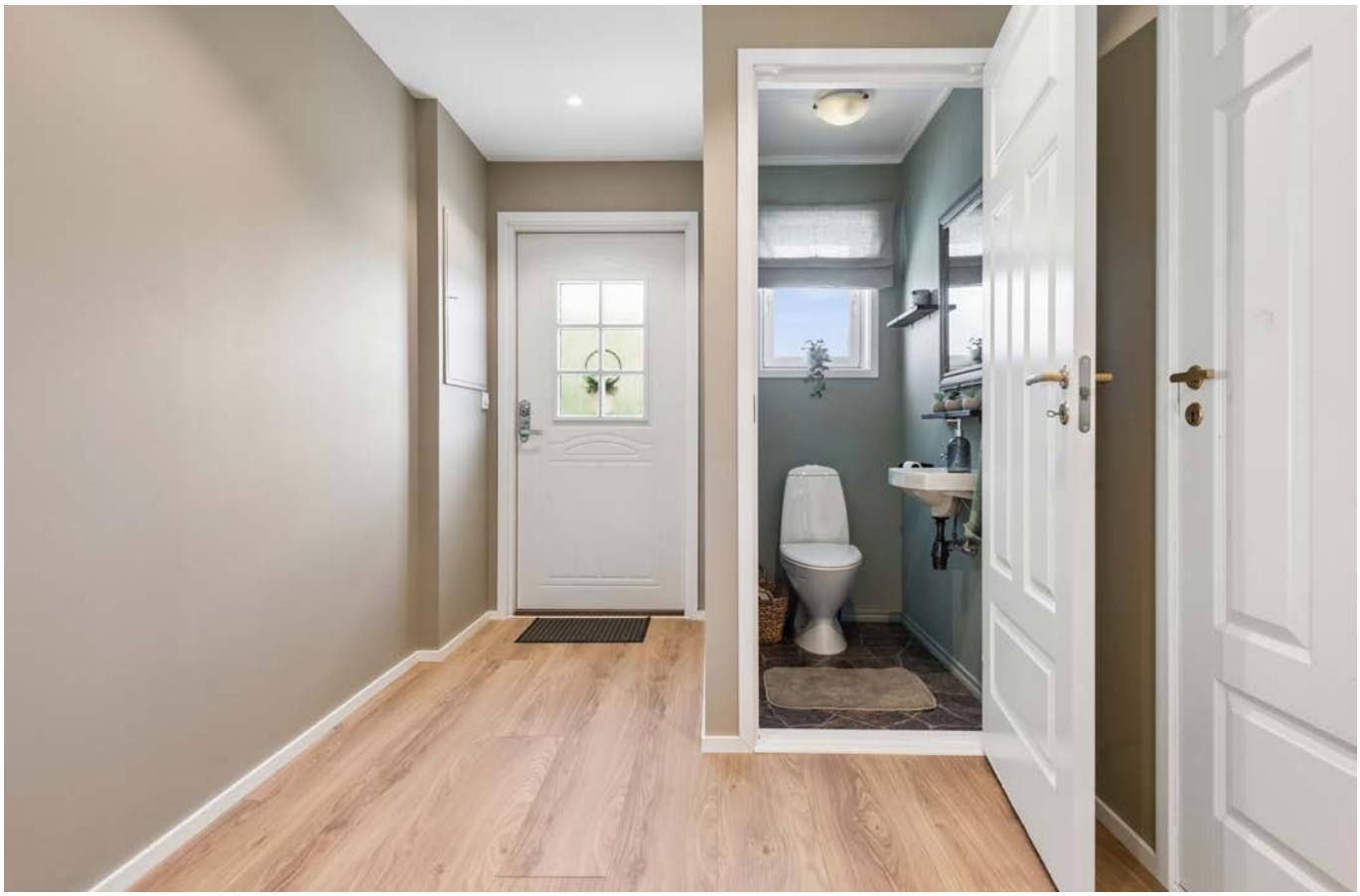
Soverom 2 med laminat på gulv og tapetserte vegger.



Soverom 3, med plass til seng og oppbevaring.



Badet har flislagt gulv med varmekabler og dusjkabinett. Behov for oppgradering.



Praktisk, separat toalettrom med adkomst fra gangen.



Kjellerstua har trepanel i himling og på deler av veggene. Rommet er ikke søkt bruksendret fra tilleggsareal.



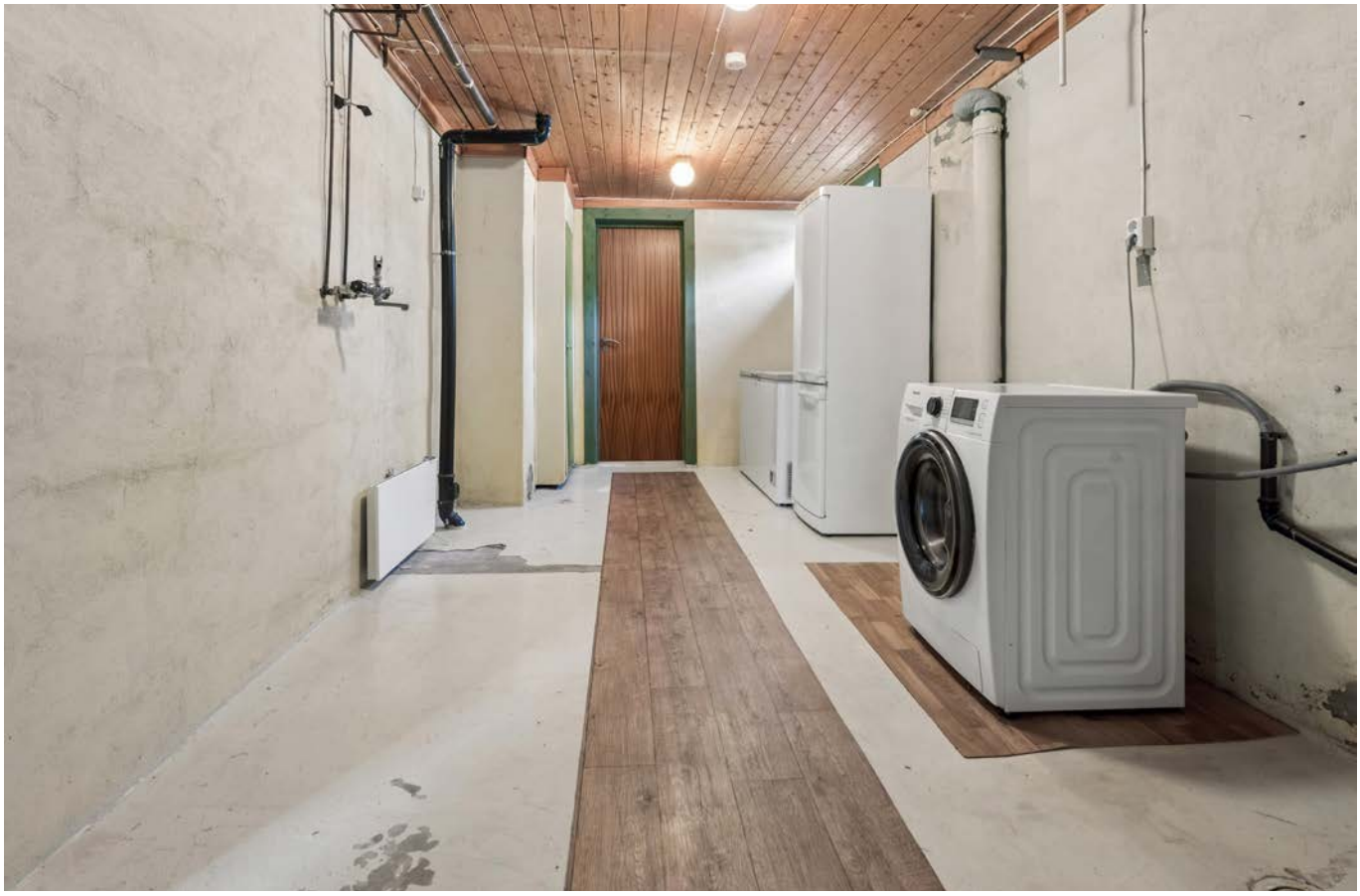
Kjellerstuen har en lun atmosfære med peis med innsats.



Peisen skaper et naturlig samlingspunkt i rommet, men fungerer ikke pr i dag.



Innredet rom i kjelleren benyttes som et romslig omkledningsrom. Rommet er ikke søkt bruksendret fra tilleggsareal.



Stort vaskerom i kjelleren med varmtvannsbereder fra 2019. Behov for total renovering.



Kjelleren har egen, utvendig adkomst, i tillegg til innvendig trapp.



Stor terrasse på totalt 43 m² som strekker seg langs hele boligen i retning hagen.



Terrassen har god plass til flere sittegrupper.



Terrassedelen direkte utenfor hovedsoverommet gir en lun uteplass.



Eiendommen har en garasje helt inntil eiendomsgrensen, og helt inntil garasje på naboeiendom.

Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

ÅSLIVEGEN 20

Nabolaget Sander - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Åslivegen Linje 727	**2 min** 0.2 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	**11 min** 9 km
Oslo Gardermoen	**55 min**

SKOLER

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 743 elever, 40 klasser	**12 min** 10.1 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvin... 90 elever, 3 klasser	**14 min** 14.5 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	**15 min** 14.8 km

> «Stille og rolig, fine turmuligheter i skogen, trygt og godt for barn å vokse opp her.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

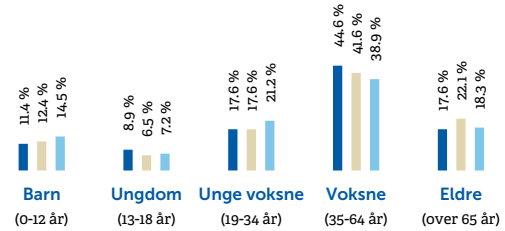
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sander	599	283
Sør-Odal kommune	7 978	4 095
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sander barnehage (1-5 år) 40 barn, 2 avdelinger	**10 min** 0.9 km
Galterud heltidsbarnehage (0-5 år) 29 barn	**9 min** 8 km
Slåstad barnehage (1-5 år) 23 barn	**11 min** 8.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skarnes	**8 min**
Rema 1000 Skarnes	**9 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 96/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

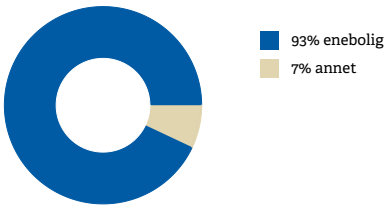
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Sander skole Ballspill	**11 min** 1 km
Sandermoen idrettspark Fotball, friidrett	**21 min** 2 km
Family Sports Club Skarnes	**10 min**
Sportica Skarnes	**11 min**

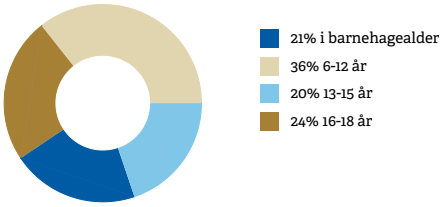
BOLIGMASSE



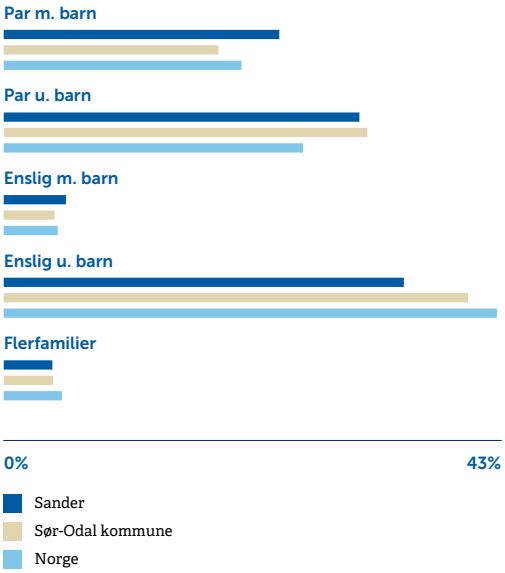
VARER/TJENESTER

Parken Kjøpesenter	**11 min**
Vitusapotek Skarnes	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

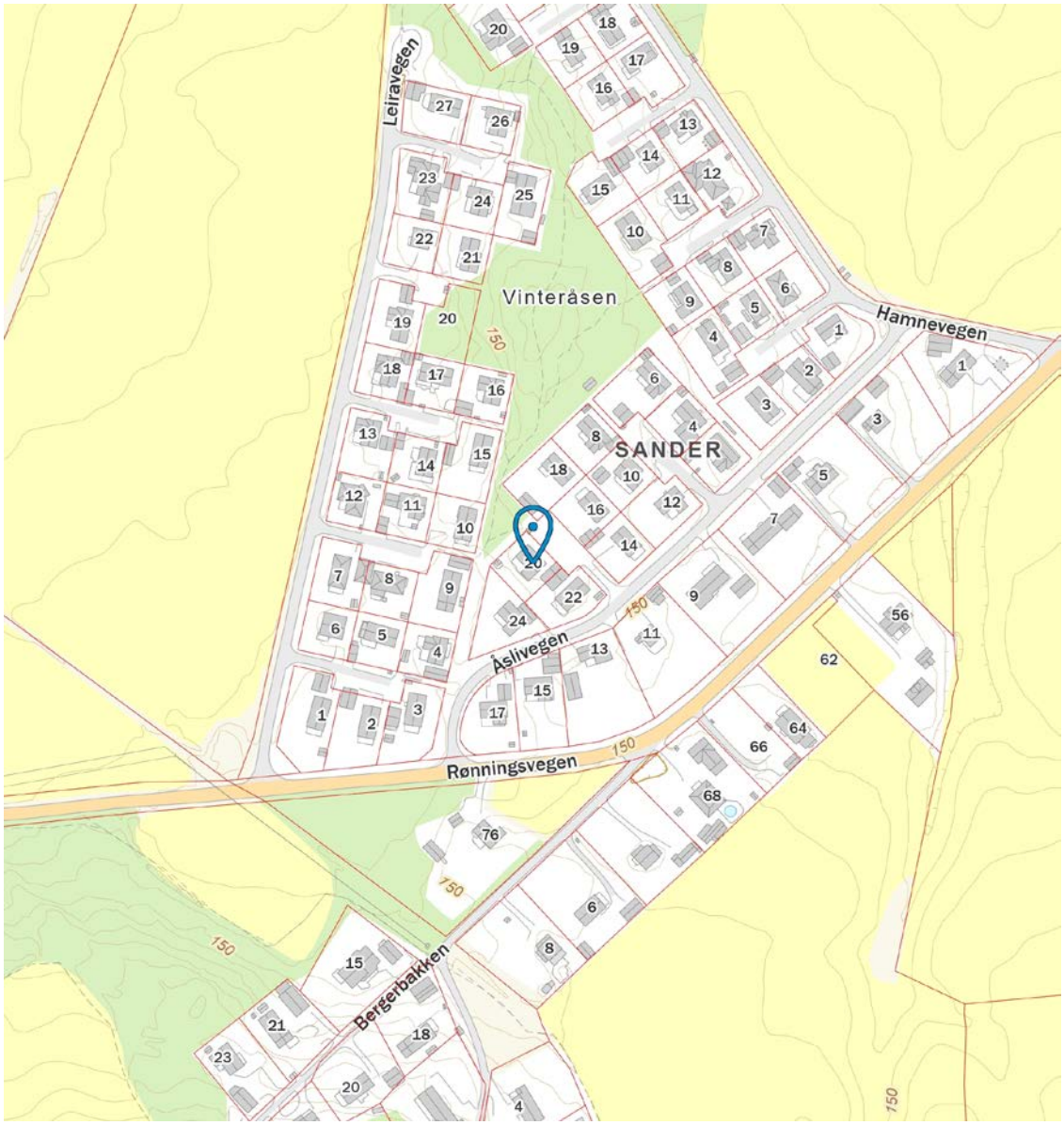


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Åslivegen 20 , 2116 SANDER
SØR-ODAL kommune
gnr. 56, bnr. 138

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22157-1203 **Referansenummer:** SJ7509

Autorisert foretak: Reps Hus & Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Carl Martin Repshus **Vår ref:** Carl Martin Repshus

REPS HUS & TAKST AS

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

Reps Hus & Takst AS

Reps Hus & Takst AS drives av meg, Carl Martin Repshus, og bygger på bred erfaring og solid kompetanse fra byggebransjen. Jeg startet som tømrerlærling i 2012, og bestod svenneprøven i 2014. Deretter jobbet jeg som tømrer frem til 2019, hvor jeg opparbeidet meg verdifull praktisk erfaring.

Høsten 2019 begynte jeg på fagskolen, og etter to års studier ble jeg uteksaminert som fagskoleingeniør i 2021. Videre jobbet jeg i fire år som prosjektleder og selger i et byggefirma, der jeg fikk bred erfaring med både prosjektledelse og kundekontakt.

Høsten 2023 tok jeg takstingeniørutdanning, og med både praktisk og teoretisk bakgrunn i byggfaget startet jeg Reps Hus & Takst AS.



Rapportansvarlig

Carl Martin Repshus
Uavhengig Takstingeniør
repshustakst@outlook.com
415 49 669

REPS HUS & TAKST AS

Reps Hus & Takst AS
Barkvegen 18
2214 KONGSVINGER

Åslivegen 20 , 2116 SANDER
Gnr 56 - Bnr 138
3415 SØR-ODAL

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel på rupanel og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.
Det er saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanel.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Liggende kledning i gavlspisser. Vegger under terreng er av mur/betong.
Vinduene er malte med 2-lags glass.
Ytterdørene er av treverk, og det er malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Balkongdører er noe nyere, men alder er usikkert.
Det er veranda som ligger inntil boligen. Bygd opp med impregnert bjelkelag og tekket med 28x120 impregnerte terrassebord. Rekkverk har stående rektangulær bordkledning.
Utvendig trapp ved inngangsparti er bygd opp med stålvanger og tekket 48x98 k virke i trinn. Rekkverk har liggende spiler med store mellomrom.
Trapp ned til kjeller er bygd opp med trevanger. Tekket med 48x148 impregnert k virke i trinn. Rekkverk mangler.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med laminat og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte panelplater og malte plater i form av gips. Himlingen har malte plater i form av gips og takess.
Kjeller har trepanel i himling. Gang er pusset opp i 2026 med gips på vegger og tak. 7stk hvite downlights montert i tak.
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betongdekke.
Største måleavvik er målt til 16mm innenfor 2m.
Det er elementpipe i leca, vedovn og peis med innsats.
Gulvet er med laminat og betong. Veggene har trepanel på soverom og noe i stue ellers er det for det meste betong/murvegger.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte profilerte dører i 1 etasje. Kjeller har finerdører.
Det var ikke registrert noe symptomer eller skader av skadedyr på befaring.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad:

Alder på våtrom er usikkert, og det foreligger ingen dokumentasjon. Muligens bygget et sted mellom 1997 og 2010 uten å si dette 100% sikkert.
Veggene er flislagt, og himlingen er kledd med himlingsplater i form av takess.
Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler.
Det er ukjent tettesjikt på våtrommet, og det er usikkert på om det er utført med membran eller ikke. Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 26 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Våtrommet har elektrisk vifte på bryter.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom mot våtsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom:

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av rustfritt stål med ett greps blandebatteri og microbølgeovn.
Alder på kjøkken er usikkert, men ifølge eier er det nyere enn 2010.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malte glatte overflater på vegg og belegg på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektrisk anlegg er opplyst installert i 1977. Samsvarserklæring er tilsendt på arbeider som er utført i forbindelse med oppussing av gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent.
Grunnmuren har grunnmursbeskyttelse fra 2008 ifølge tidligere tilstandsrapport. Dette er det ikke fremvist noe dokumentajson på.
Grunnmuren er av betong.
Forstøtningsmuren er av betongstein.
Avløpsledningene er muligens av PVC-plastrør når man ser byggeår.
Vannledningene er av galvaniserte stålrør og fra 1977. Det er hvert fall vannledningen som kommer inn i kjeller. Det er tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av betong og er installert i 1977.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

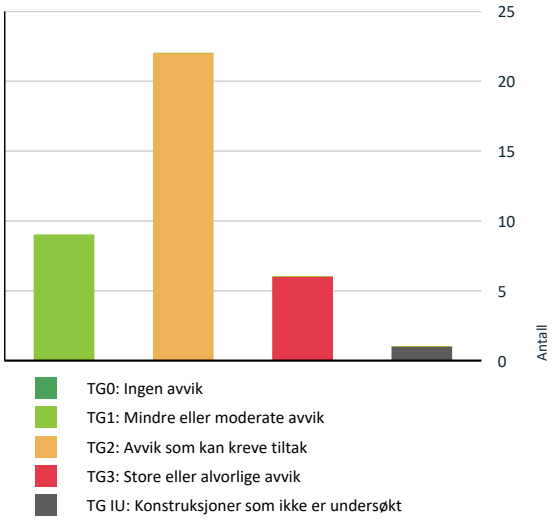
Det er bygget kjellerstue og ett soverom i kjeller. Ukjent om det er søkt kommunen.

Reps Hus & Takst AS
Barkvegen 18
2214 KONGSVINGER

Åslivegen 20 , 2116 SANDER
Gnr 56 - Bnr 138
3415 SØR-ODAL

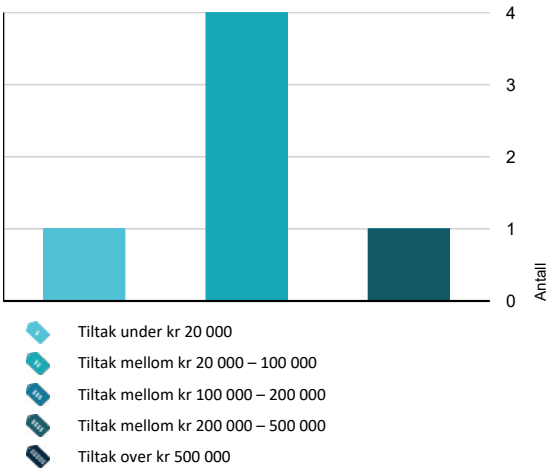
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Den bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke er mulig å vurdere på befaring.
Eier/selger er pliktig til å lese igjennom takstrapporten for å avdekke mulige feil eller manglende opplysninger før rapporten tas i bruk.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Reps Hus & Takst AS
Barkvegen 18
2214 KONGSVINGER

Åslivegen 20 , 2116 SANDER
Gnr 56 - Bnr 138
3415 SØR-ODAL

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er påvist sprekker i pipe/skorstein. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er også informert fra eier om at peis i kjeller ikke fungerer. Hva som er årsaken er usikkert. Den er ikke funksjonstestet på befaring.	
⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	
⚠	Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann. Soverom i kjeller har for langt opp fra gulv til underkant av vindu for at rømningsvei er godkjent.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Gang er pusset opp med nytt gulv, nye vegg og takoverflater. Snekkerarbeid er har ukjent utøfrelse. elektrikerarbeid er utført av Hagen & Linstad AS.
2019	Modernisering	Ny 200 l varmtvannsbereder.
2008	Modernisering	Ny drenering.
2012	Modernisering	Nytt inngangsparti til kjeller.
2014	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning.
2017	Modernisering	Bygget soverom og kjellerstue i kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Noe mose er påvist på tak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Pappshingel på tak. Noe mose påvist på tak.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:
• Takrenner og nedløp har en del avflassing av maling/lakk.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes noe utskifting på takrenner og nedløp. Dette kan gjøres ved et eventuelt takbytte.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder på loftet ved pipe. Noe fuktskjolder i takstol. Du ser også at papp på isolasjon har vært våt tidligere. Det er ikke påvist fuktige verdier ved måling med protimeter i fuktskjolde i takstol.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Særlig ved regnværsdager eller raske kalde til varmegrader. Ved forverring bør tiltak utføres.


Fuktskjolde i isolasjon.


Fuktskjolde i takstol.


Fuktmåling med protimeter uten å påvise fuktige verdier.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Liggende kledning i gavlspisser. Vegger under terreng er av mur/betong.

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

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

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdørene er av treverk, og det er malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Balkongdører er noe nyere, men alder er usikkert.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Hovedytterdør har en del riper/sprekker i dørblad. Dørvrider er noe løs.
• Terrassedør på soverom er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.


Eksempel på riper/sprekker i dørblad.


Eksempel på riper/sprekker i dørblad.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er veranda som ligger inntil boligen. Bygd opp med impregnert bjelkelag og tekket med 28x120 impregnerte terrassebord. Rekkverk har stående rektangulær bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i treverk.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved inngangsparti er bygd opp med stålvanger og tekket 48x98 k virke i trinn. Rekkverk har liggende spiler med store mellomrom.
Trapp ned til kjeller er bygd opp med trevanger. Tekket med 48x148 impregnert k virke i trinn. Rekkverk mangler.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Trapp mangler rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat og belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Laminatskjøter har oppsprekking i endeskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.



Eksempel på at skjøter går ifra hverandre.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte panelplater og malte plater i form av gips. Himlingen har malte plater i form av gips og takess. Kjeller har trepanel i himling. Gang er pusset opp i 2026 med gips på vegger og tak. 7stk hvite downlights montert i tak.

Vurdering av avvik:
• Ene soverom er ikke ferdigstilt. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente enkelte steder. Flere lister mangler rundt omkring i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. Dette gjelder spesielt det uferdige soverommet. Soverommet skal ferdigstilles før salg ifølge eier.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på uferdig arbeid.



Eksempel på uferdig arbeid.



Eksempel på manglende lister.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betongdekke. Største måleavvik er målt til 16mm innenfor 2m.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.



Det er målt 7,4cm ca 2m fra utgangspunkt.



Deler målt 5,8cm ved utgangspunkt.



Meterstokk viser hvor avvik er registrert i stue.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe i leca, vedovn og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist sprekker i pipe/skorstein. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
Det er også informert fra eier om at peis i kjeller ikke fungerer. Hva som er årsaken er usikkert. Den er ikke funksjonstestet på befaring.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.


Eksempel på riss/sprekker i pipe.


Peis i kjellerstue.


Vedovn i 1 etasje.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

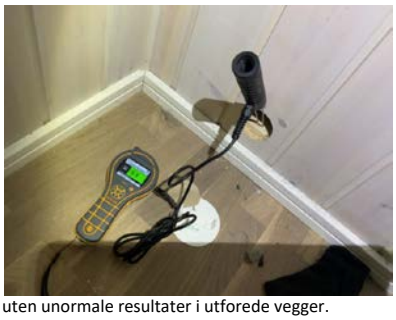
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er med laminat og betong. Veggene har trepanel på soverom og noe i stue ellers er det for det meste betong/murvegger. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er også registrert oppsprekking i mur i rom under terreng.

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.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Hold øye med sprekkene i mur. Og ved forverring bør det utføres tiltak i sprekker.


Hulltaking uten unormale resultater i utforede vegger.


Hull forsvarlig plombert.


Fuktindikator slår ut på betongvegg i kjeller.

Tilstandsrapport



Fuktindikator slår ut på betonggulv i kjeller.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte profilerte dører i 1 etasje. Kjeller har finerdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Flere dører mangler dørvrider. Enkelte tar i karm ved åpning/lukking

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å reparere eller skifte ut skadede dører for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dørvridere bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dørhåndtak mangler.



Skade i dør.



Skade i dør.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det var ikke registrert noe symptomer eller skader av skadedyr på befaring.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Alder på våtrom er usikkert, og det foreligger ingen dokumentasjon. Muligens bygget et sted mellom 1997 og 2010 uten å si dette 100% sikkert.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagt, og himlingen er kledd med himlingsplater i form av takess.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.


Sprekk i flis og flisfuger.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler.

1.ETASJE > BAD

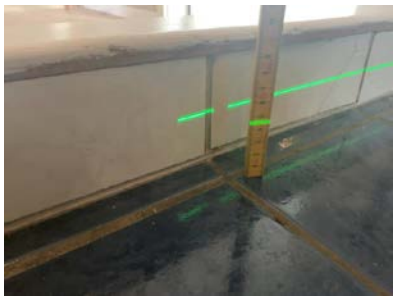
TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

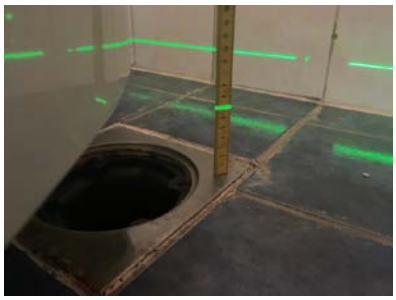
Beskrivelse
Det er ukjent tettesjikt på våtrommet, og det er usikkert på om det er utført med membran eller ikke. Våtrommet har plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 26 mm.

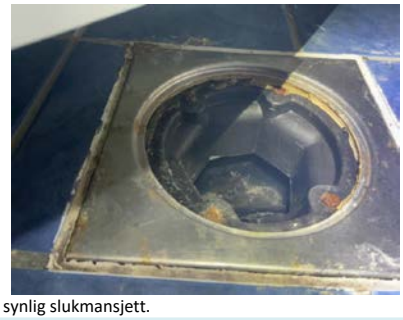
Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Det er målt 4,5cm på gulv ved terskel.


Det er målt 7,1cm på slukrist.


Sluk uten synlig slukmansjett.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.



Eksempel på skader i innredning.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte på bryter.



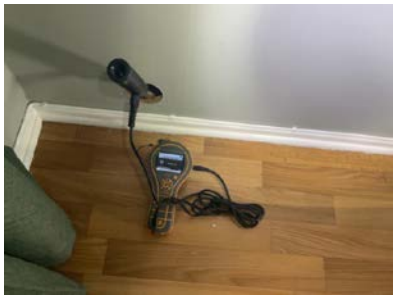
Papir henger på avtrekksventil. Bra avtrekk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom mot våtsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



Hulltaking uten unormale resultater.



Hull forsvarlig plombert.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet/badet er av eldre dato og har passert forventet levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt, og rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. På bakgrunn av alder og usikkerhet knyttet til konstruksjon og fuktsikring settes tilstandsgrad 3 (TG3).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre vaskerom.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Alle vegger har betong/mur.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av rustfritt stål med ett greps blandebatteri og microbølgeovn.
Alder på kjøkken er usikkert, men ifølge eier er det nyere enn 2010.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
Det er også registrert at kjøkkenfronter har noe skader. Panelplater bak ventilator har oppsvelling grunnet fuktighet i kokesonen.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil og varig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Det bør foretas utbedringer på panelplater og enkelte kjøkkenfronter.



Ingen fukt rundt utsatte hvitevarer.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte glatte overflater på vegg og belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at list rundt dør mangler på toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• List rundt dør bør etableres.



List mangler.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.


Eksempel på irr på kobberrør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.


Bereder koblet via stikkontakt.

Elektrisk anlegg

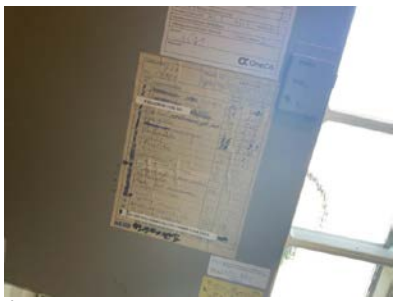
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

Beskrivelse
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektrisk anlegg er opplyst installert i 1977. Samsvarserklæring er tilsendt på arbeider som er utført i forbindelse med oppussing av gang.

Vurdering av avvik:
• Kursfortenelse er utydelig og det er klusset over flere tall og linjer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en ny kursfortegnelse som er mer oversiktlig.


Eksempel på utydelig kursfortegnelse.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann. Soverom i kjeller har for langt opp fra gulv til underkant av vindu for at rømningsvei er godkjent.

Konsekvens/tiltak
• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
Det bør monteres en fast trapp eller lignende under vindu slik at det er lavere enn 1m opp til underkant av vindusåpning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Grunnmuren har grunnmursbeskyttelse fra 2008 ifølge tidligere tilstandsrapport. Dette er det ikke fremvist noe dokumentajson på.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Se punkt rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



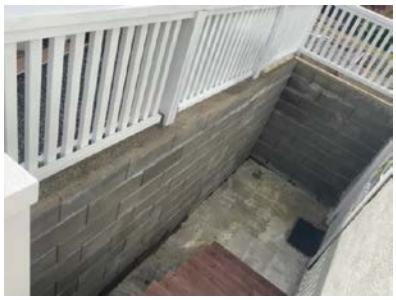
Eksempel på sprekker i grunnmur.



Eksempel på sprekker i grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmuren er av betongstein.



Støttemur.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsledningene er muligens av PVC-plastrør når man ser byggeår. Vannledningene er av galvaniserte stålrør og fra 1977. Det er hvert fall vannledningen som kommer inn i kjeller. Det er tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse
Septiktanken er av betong og er installert i 1977.

Vurdering av avvik:
• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er påvist sprekker i pipe/skorstein. Dette kan føre til lekkasje av røyk og varme til omkringliggende konstruksjoner og medfører økt risiko for brann og fare for liv og helse.
Det er også informert fra eier om at peis i kjeller ikke fungerer. Hva som er årsaken er usikkert. Den er ikke funksjonstestet på befaring.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann. Soverom i kjeller har for langt opp fra gulv til underkant av vindu for at rømningsvei er godkjent.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør). Skader må utbedres før videre bruk av ildstedet for å sikre en trygg og forskriftsmessig løsning.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Det bør foretas utbedringer på panelplater og enkelte kjøkkenfronter.

Tilstandsrapport

• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
Det bør monteres en fast trapp eller lignende under vindu slik at det er lavere enn 1m opp til underkant av vindusåpning.

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

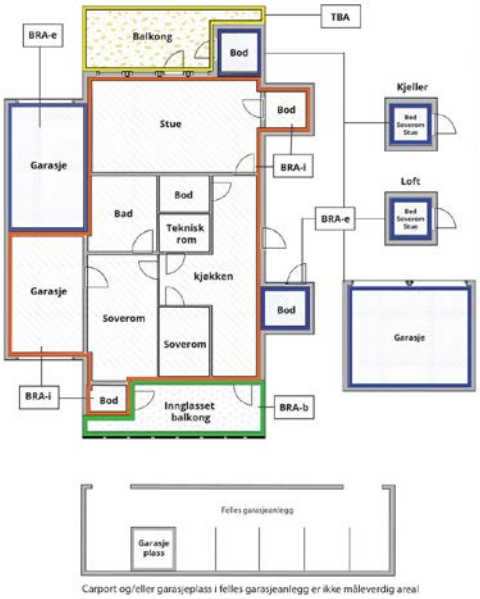
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke 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	95			95	43
Kjeller	91			91	
SUM	**186**				**43**
SUM BRA	**186**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue/spisestue, kjøkken		
Kjeller	Gang, bod, kjellerstue, vaskerom, soverom, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er bygget kjellerstue og ett soverom i kjeller. Ukjent om det er søkt kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det som er utført står under tilbygg/modernisering. Samsvarserklæring fra Hagen & Linstad AS er tilsendt på e-post i forbindelse med oppussing av gang. Ellers ingen dokumentasjon på resterende snekkerarbeid.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rømningsvei fra soverom i kjeller er ikke ivaretatt når avstanden fra ferdig gulv til underkant av vindusåpningen er mer enn 1,0 meter. Vinduet kan da ikke benyttes som tilfredsstillende rømningsvei.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		1		1	6
SUM		**1**			**6**
SUM BRA	**1**				

Romfordeling

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

Garasje

	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		Garasje, bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Carl Martin Repshus	Takstingeniør
	Sara Holen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3415 SØR-ODAL	56	138		0	624.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Åslivegen 20

Hjemmelshaver
Holen Sara Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et boligfelt på Sander, ca 10min med bil til både Kongsvinger og kommunesentret Skarnes.
Omkringliggende skog og landbruksarealer samt noe boligbebyggelse.
Ca. 84km til Oslo, 55km til Gardermoen og 49km til grensen mot Sverige ved Magnor.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grusbelagt gårdplass, plen og enkel beplantning. Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Bod/lagring

Byggeår

Kommentar
Byggeår er usikkert

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Annekset er fundamentert på lecablokker og oppført med tynne laftebord som yttervegger. Taket er tekket med takpapp/shingel. Laftebordene har værslitasje og råteskader. Bygget bærer generelt preg av manglende vedlikehold. Det er etablert en terrasse på ca. 6 m² utenfor annekset.

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

Garasje



Anvendelse
Parkering/lagring

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeår er usikkert

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er en dobbel garasje som deles med naboeiendommen, med skillevegg mellom garasjedelene. Bygningen er oppført med trekonstruksjon av reisverk, utvendig kledd med stående trekledning og liggende kledning i gavlspissene. Taket har saltakskonstruksjon tekket med pappshingel. Garasjen er fundamentert på ringmur av betong og har betongdekke på grunn. Det er registrert betydelige sprekker i både betongdekket og ringmuren, samt manglende puss på deler av ringmuren.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.08.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Holen, Sara Elisabeth
23.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sara Holen

Boligen

Åslivegen 20
2116 Sander

3415-56/138/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekker i flis på bad

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Punktert vindu på stua

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Peis i kjellerstua fungerer ikke

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Stikkontakt som blitt svidd grunnet for mye strøm gjennom ledning da flere rom hatt samme kurs

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Hagen & Lindstad

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikkontakt og lagt om kurser

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Hagen & Lindstad

Beskrivelse av arbeidet: Blitt lagt inn nye ledninger ved oppussing av gang, satt opp downlights i gang ,nye stikkontakter og brytere både i soverom, gang og også ny stikkontak ute på bakside .Endret om kurser og begynnende plejdsystem.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Mangler dør på dukkestua

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Gjort uteareal større ved å planerar ene siden av huset og framsiden av huset ved å blandt annet sådd ny plen, lagt på grus og renset bort busker og trær på framsiden

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Sør-Odal kommune

Adresse: Øgardsvegen 2, 2100 SKARNES
Telefon: 62968000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Odal kommune

Kommunenr.	3415	**Gårdsnr.**	56	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åslivegen 20, 2116 SANDER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201205
Navn	Kommuneplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.10.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3415/dokumenter/209/bestemmelser-og-retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 20 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 605 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202601

Navn	Kommuneplanens arealdel 2026 - 2038
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	504-24
Navn	Område ved Sander - Sanderhamna
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.05.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3415/dokumenter/249/504-24%20bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 20 m^2 **Formål** Annet friområde **Utdyp.** FRIOMRÅDE
	Delareal 605 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

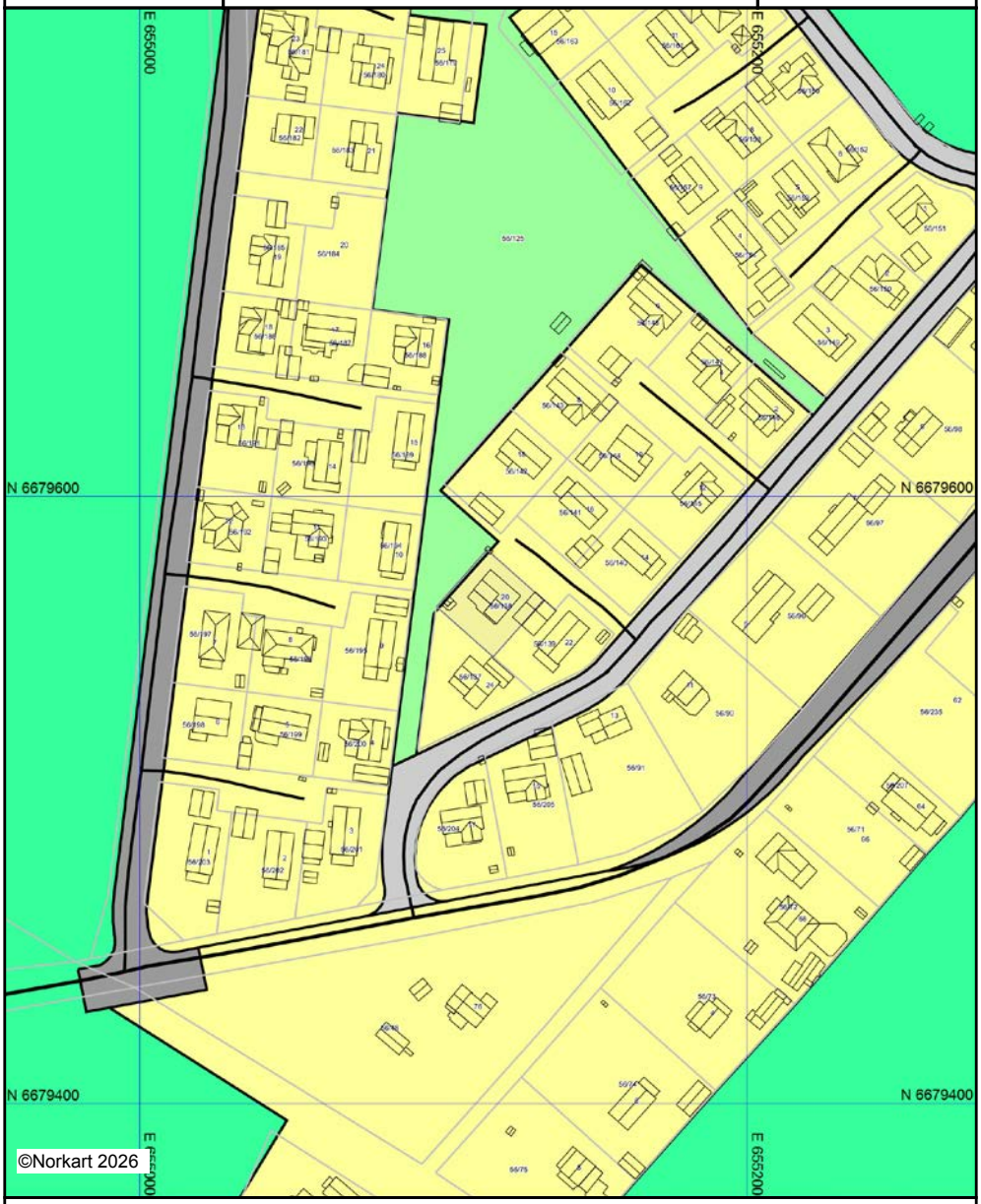
Sør-Odal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 56/138
Adresse: Åslivegen 20
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:2000

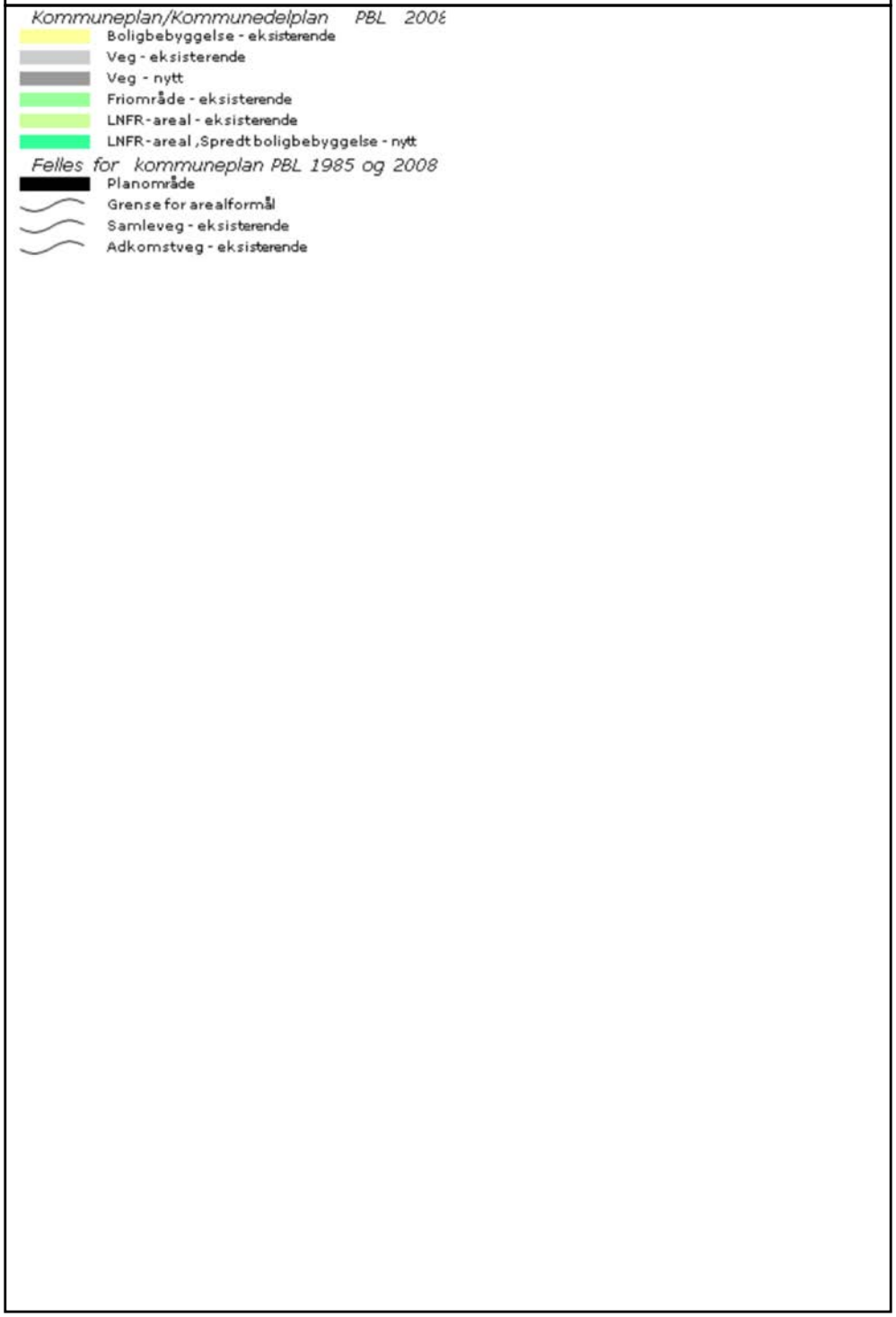
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



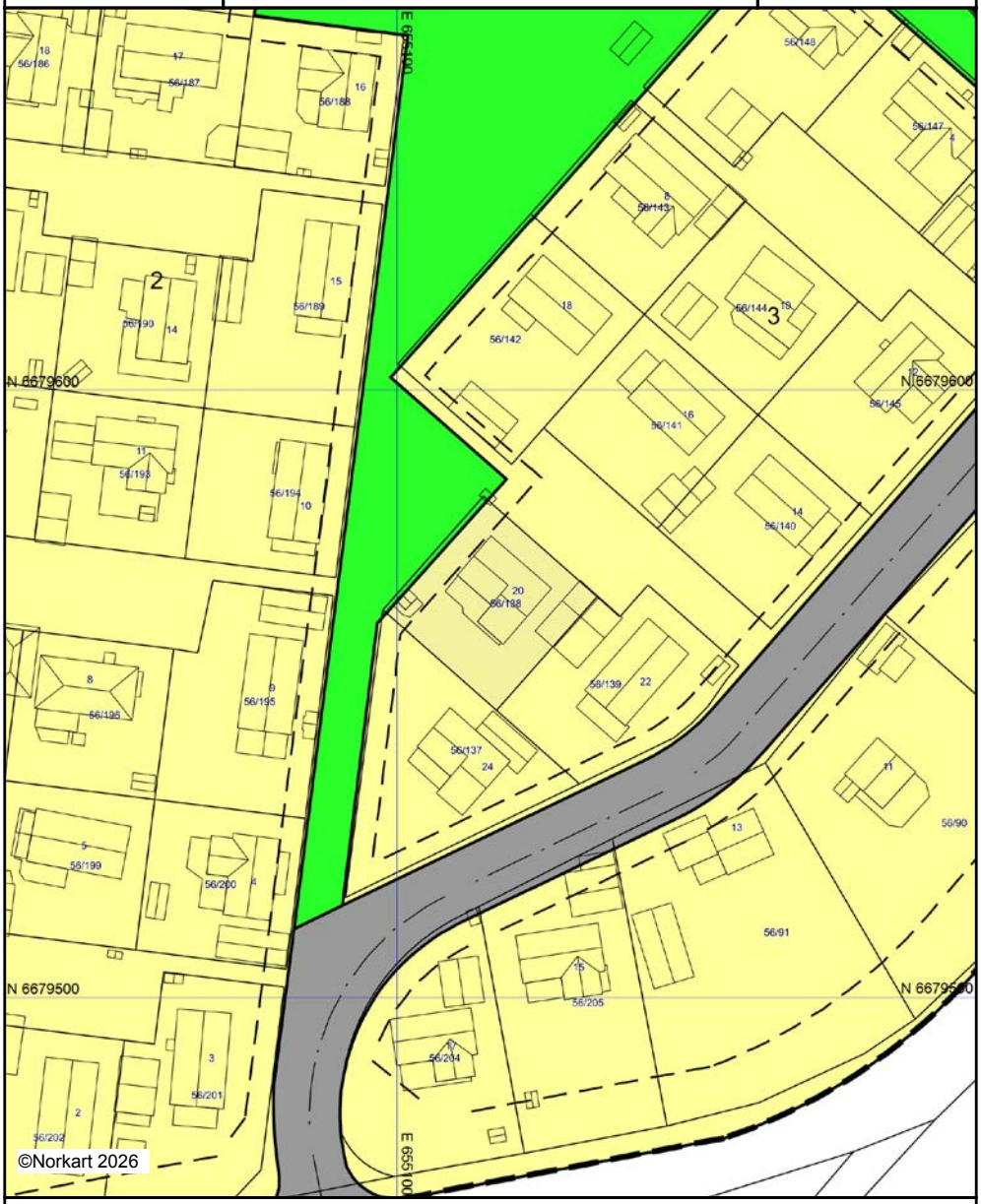
Sør-Odal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 56/138
Adresse: Åslivegen 20
Utskriftsdato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



FORSLAG TIL
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN
DATERT 4.5.73
OMRÅDE VED SANDER, SØR-ODAL KOMMUNE
UTARBEIDET VED ARKITEKTKONTORET TORE SVERAM A.S.

---

§1. Området begrenses som vist på tegning 2.420.101 datert 4.5.73 "Reguleringsplan for område ved Sander".

§2. Området innenfor reguleringsplanens begrensning er inndelt i mindre områder merket fra 1 til 5 som skal nyttes til nærmere angitte formål etter bygningslovens definisjon av byggeområder og friområder. Områder uten områdebetegnelse er regulert til trafikkområder.

a. Områdene 1, 2, 3 og 4 skal nyttes til byggeområder for boliger, frittliggende eneboliger i 1 etasje (innenfor de byggelinjer som er angitt på reguleringskartet) med veiledende utnyttelsesgrad for den enkelte tomt: u=0,15.

b. Område 5 skal nyttes til friområde. I området skal det innpasses kvartalslekeplass.

§3. I byggeområder for boliger:

a. Skal det innpasses sandlekeplass for småbarn, minimum 1 stk. pr. 25 boliger.

b. Skal det etableres minimum 1,5 bilplass pr. ny leilighet, hvorav 2/3 skal være i garasje/carport.

§4. Ved behandling av byggeanmeldelser skal bygningsrådet på forhånd ha fått seg forelagt tomtedelingsplan til godkjennelse. For nybygg, tilbygg eller ombygging skal bygningsrådet ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene enkeltvis og i grupper står harmonisk til hverandre.

§5. Bygningsrådet kan la utferdige nærmere retningslinjer for vurdering av bebyggelsens og områdets utforming, så som dimensjoner, materialer, fargebruk, beplanting m.v. Disse retningslinjer skal foreligge som bilag til reguleringsbestemmelsene.

§6. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til gjeldende bygningslov, byggeforskrifter og bygnings- og reguleringsvedtekter stadfestet for Sør-Odal kommune.

RETNINGSLINJER FOR BYGNINGSRÅDET
Utarbeidet av Arkitektkontoret Tore Sveram A.S.

bilag til,
Forslag til reguleringsbestemmelser for reguleringsplan datert 4.5.74 "Område ved Sander i Sør-Odal kommune".

Generelt

I forbindelse med reguleringsplanen er det utarbeidet en illustrasjonsplan, og et forslag til tomtedelingsplan, begge datert 4.5.73, som i detalj gjør rede for de konkrete intensjoner og muligheter ved reguleringsplanen. Disse bilag er å betrakte som referanse for de følgende retningslinjer.

Eksterne forhold

Det er i generalplanen anbefalt at det opparbeides fortau langs Rønningveien for fotgjengertrafikk mellom det regulerte området og senterdannelsen (forretning, skole, NSB-stasjon) ved R.V. 175. Fortauet bør opparbeides samtidig med trafikkarealene i det regulerte området.

Det er i reguleringsplanen forutsatt at den eksisterende boligbebyggelse vest for Rønningveien gjøres fasadefri, og at de eksisterende boliger tilknyttes mateveien langs den kommunale eiendoms østlige grense. Denne veien bør opparbeides samtidig med trafikkarealene i det regulerte området.

Bebyggelsen

En vesentlig fordel ved den frittliggende enebolig er muligheten for tilbygg og utvidelse, som gir muligheter for bygningsmessig variasjon og personlig tilpasning av boligen. Dersom boligen er plassert slik på tomten at dette er mulig. For å holde denne muligheten åpen, er boligene foreslått plassert i tomtens N.Ø. hjørne, i byggelinjene. Med denne plassering oppnås også størst mulig uteareal orientert mot syd og vest. Den senere bygningsmessige utvidelse bør skje langs byggelinjene. Dette kombinerer størst tilbygget areal med størst mulig sammenhengende uteareal.

Tilbygget kan skje som:

- tilbygg i rett forlengelse av eksisterende bygning og/eller
- tilbygg i en eller flere vinkler.

Utnyttelsen er bestemt gjennom bygningslov, forskrifter for bygg, reguleringsbestemmelsens §2.a om maksimal utnyttelsesgrad og etasjetall. Etasjetallet er definert gjennom bygningslovens §72 og forskriftenes kap. 26.2. (Delvis utnyttelse av sokkeletasje, loft samt definisjon av etasjehøyde.).

Takformene både for boliger og garasjer skal være saltak med minimum takvinkel 22°. Møneretning bør fortrinnsvis være som vist.

Bygningene bør trykkes så langt ned mot terrenget som mulig. Masser skal tilbakefylles og terrenget planeres slik at så mye som mulig av grunnmuren dekkes av terrenget innenfor de grenser som forskriftene gir. Hvis bygningen har kjeller og terrenget umuliggjør utnyttelse av sokkeletasjen til boligformål, er det ønskelig med lyskasser ved kjellervinduer i stedet for å løfte bygningen så disse vinduene kommer over terreng.

Bebyggelsens tak og vegger bør fargesettes i naturvennlige farger.

Permanente flaggstenger bør ikke tillates.

Gjerder bør som alminnelig regel ikke tillates. Når spesielle grunner taler for det, skal utformingen i tilfelle skje i forståelse med nabo og i form av beplantning, hegn o.l. og i materialer og farger som ikke bryter med bebyggelsens preg. Høyden må ikke overstige 2 m, og forslaget bør forelegges bygningsrådet.

Tomt, eksisterende vegetasjon

Området fremtrer i dag i landskapet som en lav, skogbevokset kolle med markert skoggrense mot jordbruksarealene omkring. Vegetasjonen er lav barskog. Det er av betydning at vegetasjonen også etter at området er ferdig utbygget er beholdt i så stor utstrekning at:

- preget av skogbekledt kolle i landskapet beholdes
- den markerte skoggrense mot jordbruksarealene ikke oppløses, eller uttynnes så den ikke lenger er en markering i landskapet
- at vegetasjonens betydning som vindskjerm (spesielt mot nord) ikke ødelegges

Det er derfor viktig at tomtene betraktes som naturtomter og at den eksisterende vegetasjon søkes tilpasset i den grad dette er mulig for vegetasjonstypen. Av samme grunner er det viktig at den vegetasjon man ønsker å bevare, beskyttes under bygge- og anleggsperioden.

Tekniske anlegg

Trafikksystemet innebærer differensiering av den kjørende trafikk ved 3 veityper:

- samlevei, som området er tilknyttet
- matevei, som binder sammen samlevei og boligvei
- boligvei, som betjener den enkelte boliggruppe på 6 boliger

Den gående trafikk er separert fra den kjørende trafikk ved et sammenhengende gangveisystem som muliggjør adkomst til lekeplasser uten kryssing av bilvei.

I boligområdene skal det innpasses parkering, 1,5 bilplass pr. bolig, hvorav 1 plass skal være i garasje eller carport. De øvrige plasser, minst ½ pr. boligenhet, er gjesteparkering.

Samleveien langs områdets sydlige og østlige begrensning (Rønningveien) vil få øket belastning etter hvert som boligområder og service ved Sander blir utbygget. Byggegrensen er derfor foreslått 20 m fra senterlinjen i kjørebanen i denne veien. På lenger sikt kan det bli aktuelt å bygge en støyskjerm i form av en jordvoll e.l. mellom byggegrensen og veien. En slik voll vil ikke skjerme for sol til boligene fordi den blir liggende i syd, og tomtene er som nevnt ovenfor (se Bebyggelsen) foreslått bebygget i det nordøstre hjørne. Vollen vil i tillegg til sin funksjon som støyskjerm også være en visuell skjerm og et effektivt trafikkskille.

For utforming av trafikkarealene henvises til snitt A-A og B-B gjennom henholdsvis matevei og samlevei (Rønningveien). Bilaget er datert 4.5.73

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3415-56/138, Åslivegen 20, 2116 SANDER

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	17.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

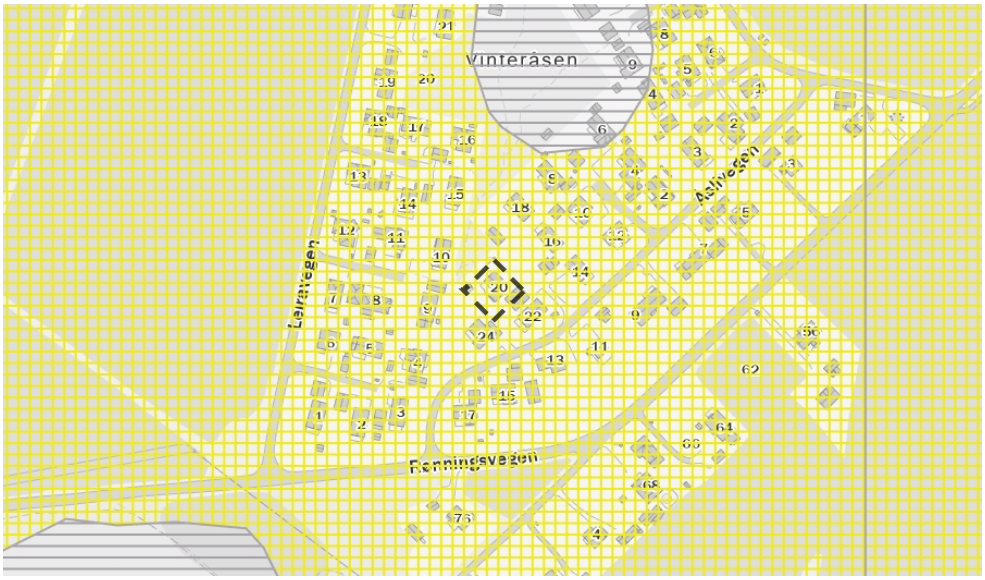
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	9.7 km
Flomfaresoner	17.08.2026	Ikke funnet	0.15 km
Forurenset grunn	10.08.2026	Ikke funnet	2.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	22.08.2026	Ikke funnet	0.13 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.08.2026	Ikke funnet	0.47 km
Kvikkleire	17.08.2026	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	17.08.2026	Ikke funnet	45 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	67.1 km
Støysoner	17.08.2026	Ikke funnet	0.35 km

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

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	17.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

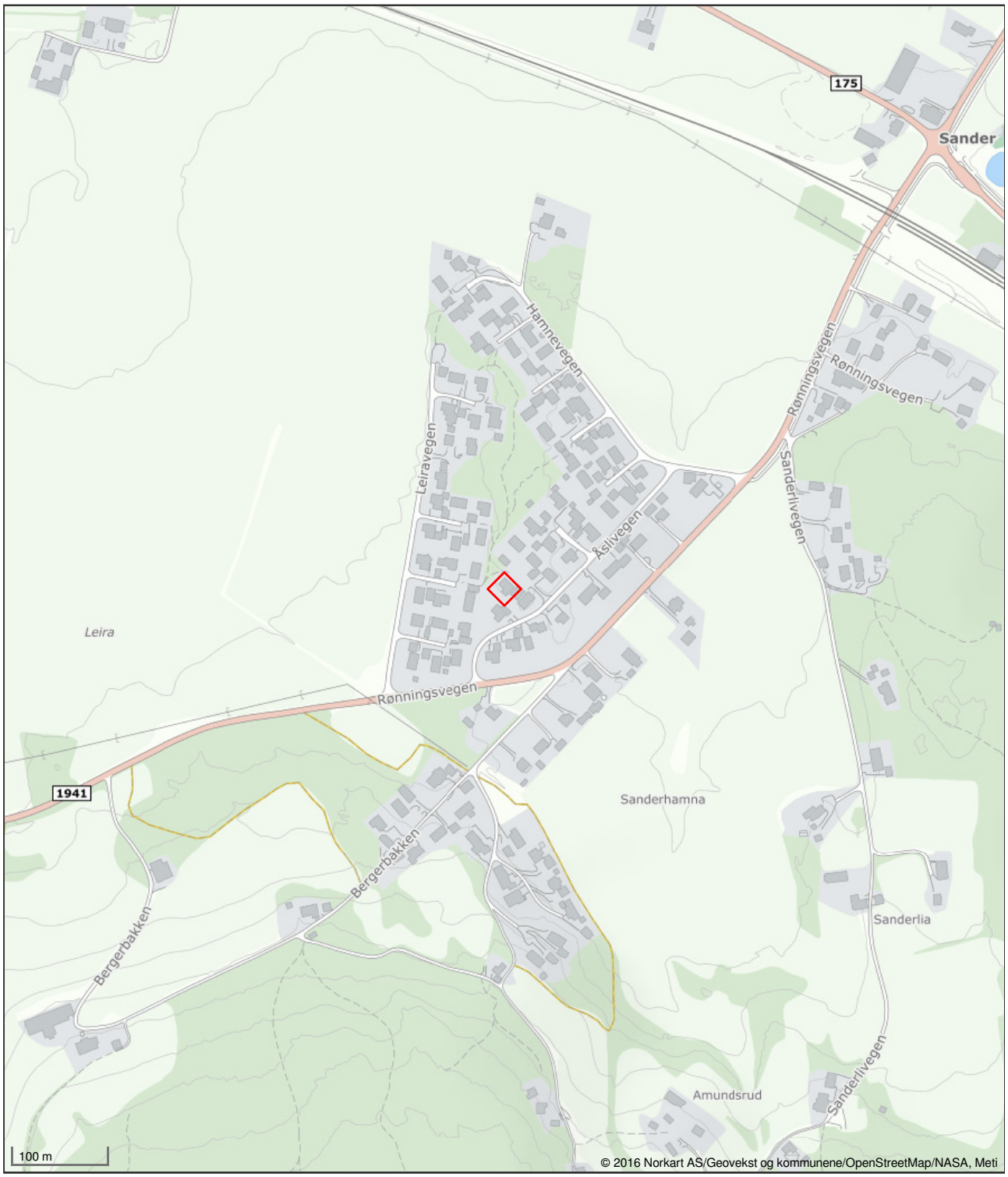
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Utskriftsdato: 24.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3415 - 56/138//



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

2.

75 1.12. MÅLEBREV

År 19 den ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

en parsell av Sanderhamna gnr. 56 bnr. 125 i Sør-Odal

Forretningen er rekvirert av Sør-Odal kommune
som er heimelshaver/~~med fullmakt fra heimelshaveren~~*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartførte var tilstede:

VINGER OG ODAL SORENSKRIVERKONTOR
07763 -5.12.75
KONGSVINGER

Trond Linnes

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

er

En fant det unødvendig å varsle noen, da dette tomtefelt med nedslåtte grensemerker.

Grensebeskrivelse:

Mot nordøst til veggrunn	4-5	25.00 m
Mot sørøst til parsell nr. 3	5-6	25.00 m
Mot sørvest til parsell nr. 1	6-3	25.00 m
Mot nordvest til friareal	3-4	25.00 m

I grensepunktene er nedslått gule kamstål.

Arealet utgjør 625 m^2

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til: boligtomt

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: 0.01 mk

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 1.12.75 19

Nr. 2254 a Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

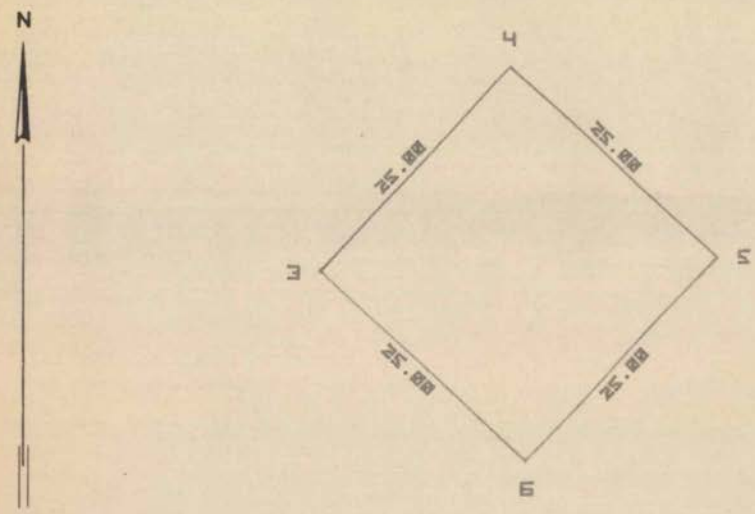
MÅLEBREV – KART

M.nr.
Kartpl.

Parsell 2 av SANDERHAMNA gnr. 56 bnr. 125

Bruksnavn gnr. 56 bnr.

Areal 625.0 KVM Mål 1 : 500



PKT	X	Y
3	248038.754	59968.711
4	248058.043	59985.756
5	248040.997	60004.044
6	248022.709	59986.999

Skarnes, 18.nov.1975
Trond Linnes

Nr. 2260 Pål Inger Sem & Stenersen I Oslo

Påtegninger:

Parsellen ligger innenfor det regulerte område på Sander.

Skarnes, den 1.12.1975.

BYGNINGSSJEFEN I SØR-ODAL

Mons G. Østerhaug

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sør-Odal kommune: Grunneiendom 3415-56/138

Norkart
Utskriftsdato: 24.08.2026 12:06

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELL NR.2	Beregnet areal	624.7
Etablert dato	05.12.1975	Historisk oppgitt areal	625
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	56/138
Endre egenskaper Annen forretningstype	01.01.1980 05.10.2018	18/2781		56/138
Skylddeling Skylddeling	05.12.1975			56/125 (-625), 56/138 (625)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6679564.54	655116.47	0	Ja	624.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOLEN SARA ELISABETH F131189*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Åslivegen 20 2116 SANDER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Åslivegen 20

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2116 SANDER	Kirkesogn	03120401 Strøm
Grunnkrets	402 Sander	Tettsted	1072 Sander
Valgkrets	3 Sander		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	153318549		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	153318557		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 153318549: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	186
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	186
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åslivegen 20	H0101	56/138	186	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	96	0	96	0	0	0
K01	0	90	0	90	0	0	0

2: Bygning 153318557: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.09.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	56/138	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0

NOTA

Nr. 492

Fridtjøf M. Olsen
2140 SANDER

Under henvisning til rekvisisjon datert _____ anmodes De om å betale

☐ som forskudd 1) ☐ som restbeløp

Henvisningstekst (kontrollnr. o. l.)	Gebyr kr.	Tinglysnings-gebyr kr.	Andre omkostninger kr.	Sum kr.
Ferdigattest	10,-			10,-

Å betale i alt 10,-

Beløpet innbetales til: Kommunekassereren i Sør-Odal, 2100 SKARNES

1) Gjelder notaen en forskuddsinnbetaling, ber vi Dem vennligst iaktta følgende:

- Arbeidet settes ikke igang før denne notaen er betalt.
- En tar forbehold om regulering av gebyret (opp eller ned) etter at arbeidet er utført.

Skarnes den 26.2.79

Nr. 2266 Forlag: Sem & Stenersen A.s, Oslo 1.78

NOTA

Nr. 362

Fridtjof M. Olsen
2140 SANDER

Under henvisning til rekvisisjon datert ..... anmodes De om å betale

☐ som forskudd[1)] ☐ som restbeløp

Henvisningstekst (kontrollnr. o. l.)	Gebyr kr.	Tinglysnings-gebyr kr.	Andre omkostninger kr.	Sum kr.
Brukstillatelse	10,-			10,-
			Å betale i alt	10,-

Beløpet innbetales til: Kommunekassereren i Sør-Odal, Skarnes

1) Gjelder notaen en forskuddsinnbetaling, ber vi Dem vennligst iaktta følgende:

- Arbeidet settes ikke i gang før denne notaen er betalt.
- En tar forbehold om regulering av gebyret (opp eller ned) etter at arbeidet er utført.

Skarnes den 8.12.77

.....

Nr. 2266 Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-76

Til

Sør-Odal Byggnråd

MOTTATT
14. APR. 1977
Jnr. 426

Undertegne har herved ansvaret, for oppføring av grunnmur og pipe. For her Trygve Olsen Tomt nr 2(70) på Sandvannsa boligfelt.

Odd Smedstad
Colbjørnsvegt 12
Oslo 2.
Telf 444330.

SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 52/77

GODKJENT

HETLANDHUS - HETLANDHYTTER
TRELASTFORRETNING - HØVLERI
ENTREPRENØR- OG BYGGEFIRMA
DØRER - VINDUER
BYGNINGSARTIKLER

MOTTATT
05. NOV. 1976
Jnr. 1152/76

MEK. VERKSTED
SPESIALITET:
SILDOLJEMASKINER
SKRUETRANSPORTØRER
KJEMISK APPARATUR

BRØDR. HETLAND AS

TELEFONER: SKARNES: 1126 - 1159
SANDNES: (045) *61000
BRYNE: (044) *81090
TELEX: BRYNE: 33118
TELEGR.ADR.: HETLA
POSTADR.: 2101 SKARNES

Bygningssjefen i
Sør.-Odal ..... Kommune

Deres brev | Deres ref. | Vår ref. jlg. | Dato 4. 11. 76

SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 52/77

Deres saksnr. .....

Ad. anmeldt byggesak g.nr. ..... ~~b.nr.~~ Tomt nr. 2
~~Sør.~~-Odal ..... Kommune. Revidering.

Byggherre: Fridtjof M. Olsen .....
Adresse: Meridalsvn. 154 a, Oslo 4. .....

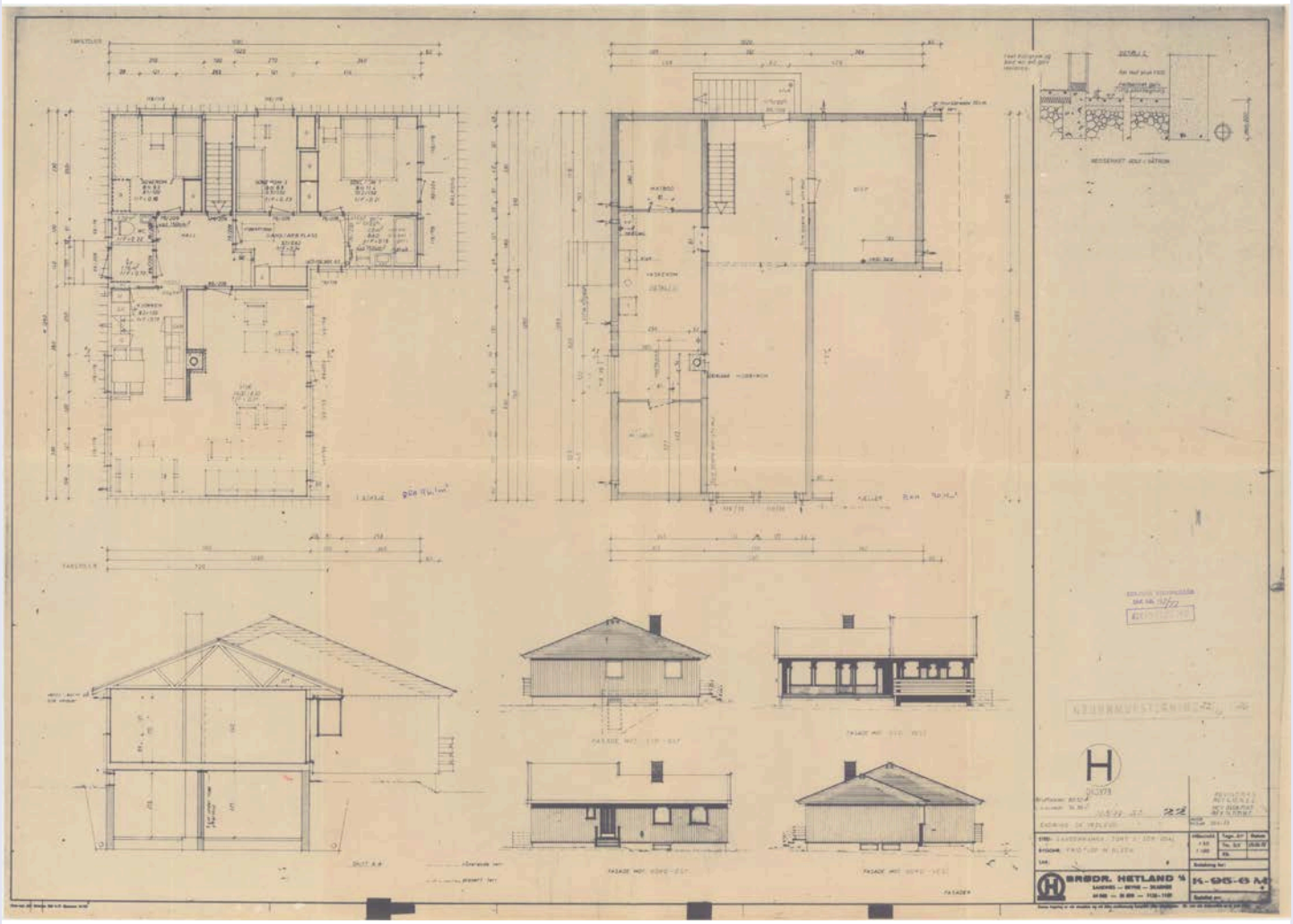
Revideringen gjelder: Huset er flyttet nærmere garasjen, slik at det blir 2m mellom hus og garasje. Det utgraves ... kult. garasje. Det er innsatt skyvedør mellom hall/stue.
.....

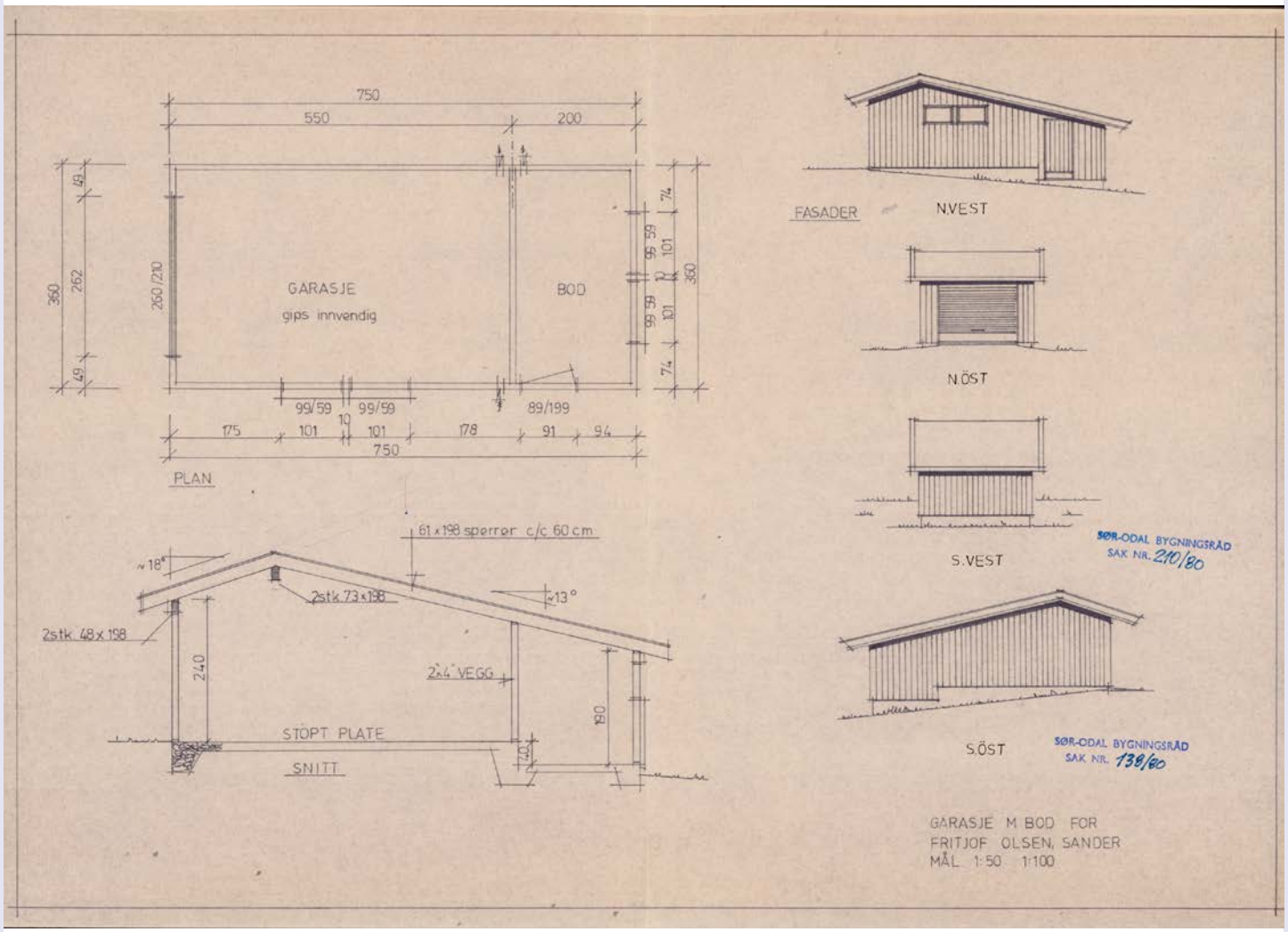
Årsak til revidering: .....
.....
.....

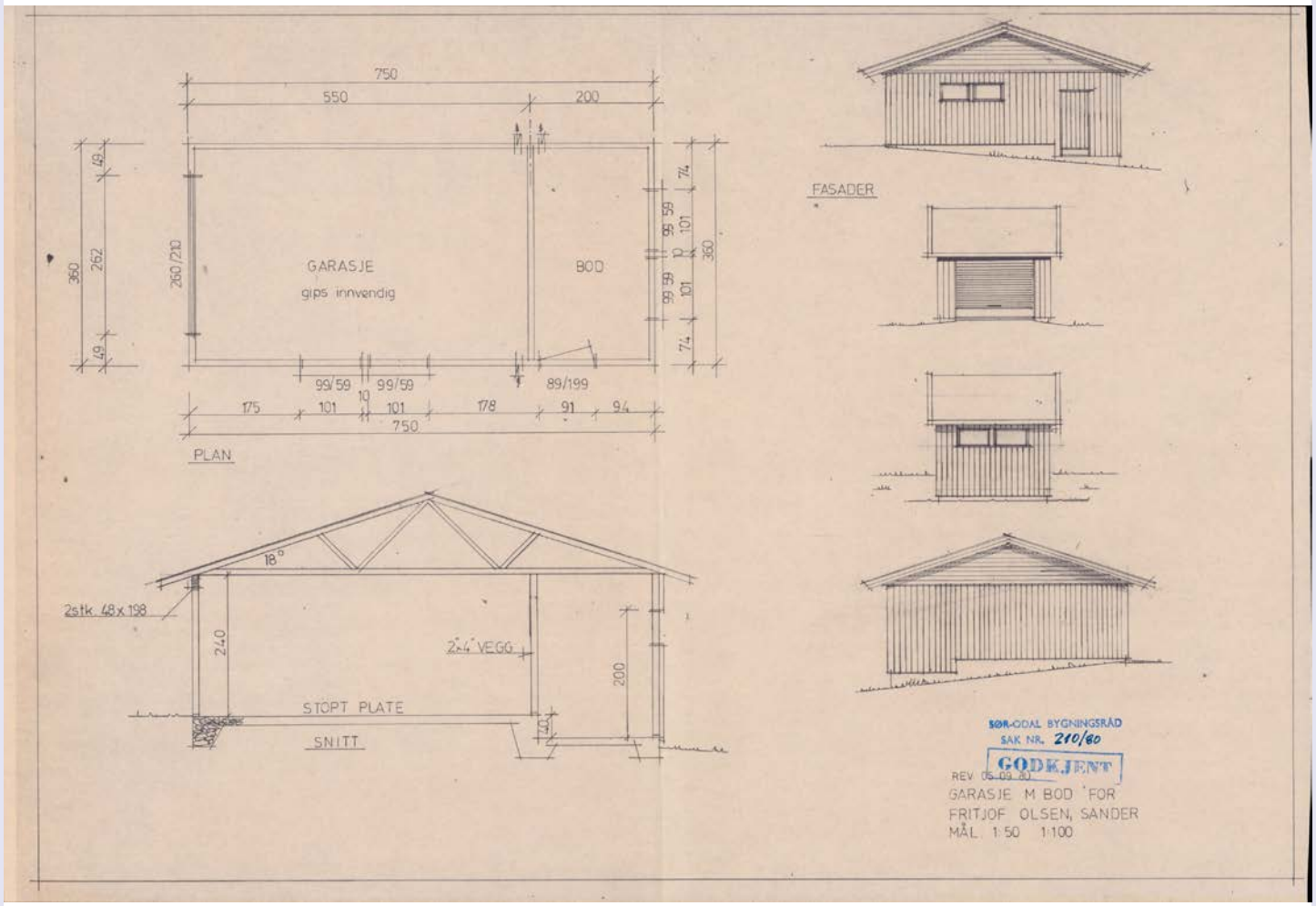
Vedlagt oversendes reviderte tegninger/situasjonsplaner.
Tidligere mottatte vedlegg bes makulert.

Med vennlig hilsen
BRØDR. HETLAND AS

J. J. Granheim


BRØDR. HETLAND
K-95-6 M


750
550
200
GARASJE
gips innvendig
BOD
360
262
260/210
99/59
99/59
89/199
175
101
10
101
178
91
94
750
PLAN
61 x 198 spærer c/c 60 cm
~18°
2stk. 73 x 198
~13°
2stk. 48 x 198
240
2x4" VEGG
STØPT PLATE
SNITT
FASADER
N.VEST
N.ØST
S.VEST
S.ØST
SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 210/80
SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 138/80
GARASJE M BOD FOR
FRITJOF OLSEN, SANDER
MÅL 1:50 1:100


750
550
200
49
360
262
49
260/210
GARASJE
gips innvendig
BOD
74
99
59
101
10
99
59
101
74
360
99/59
10
99/59
89/199
175
101
101
178
91
94
750
PLAN
18°
2stk 48x198
240
2"4" VEGG
200
STØPT PLATE
SNITT
FASADER
SØR-ODAL BYGNINGSRÅD
SAK NR. 210/80
GODKJENT
REV 05.09.80
GARASJE M BOD FOR
FRITJOF OLSEN, SANDER
MÅL 1:50 1:100

Sør-Odal kommune

Grunnkart

Eiendom: 56/138
Adresse: Åslivegen 20
Dato: 24.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

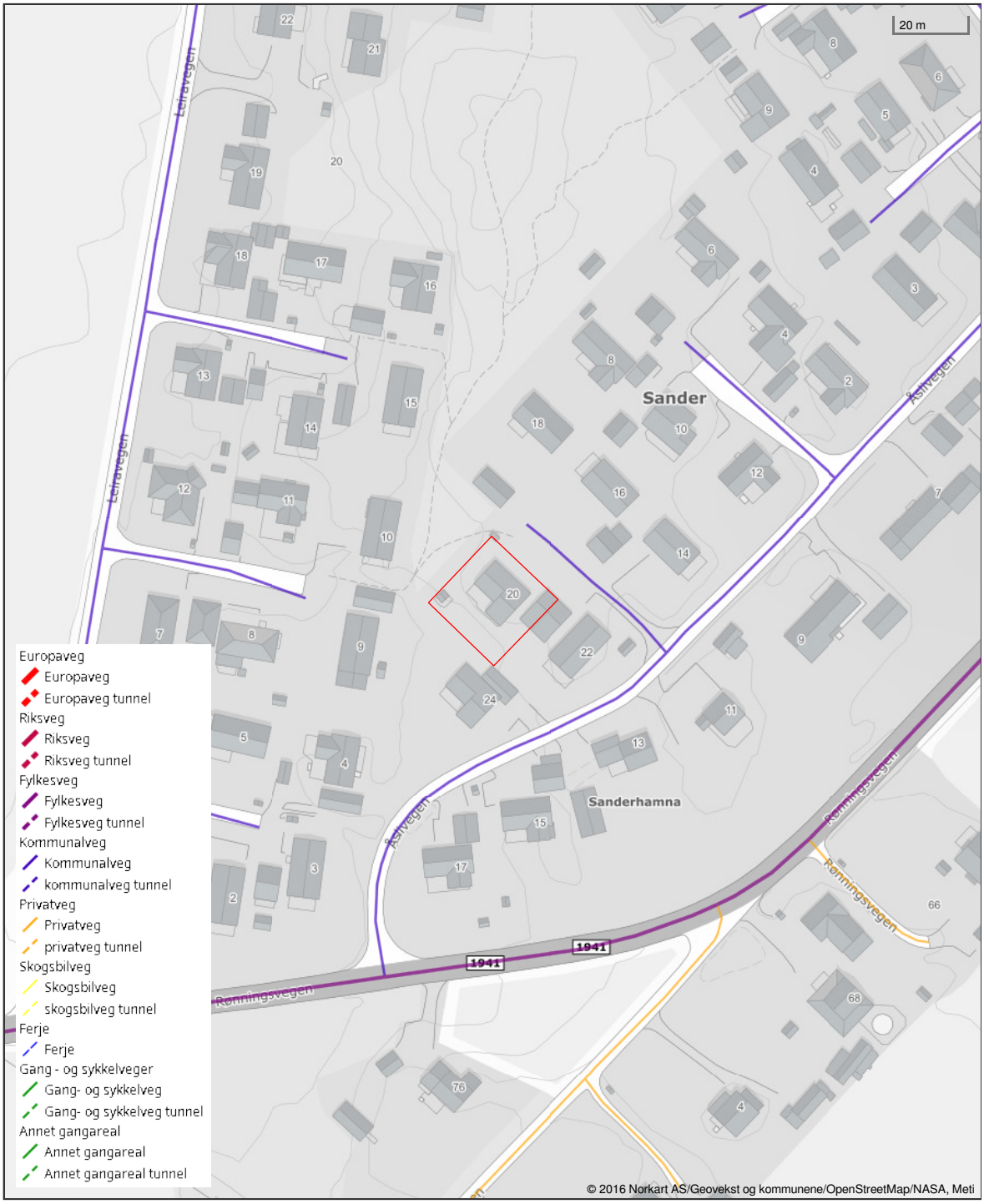
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 24.08.2026

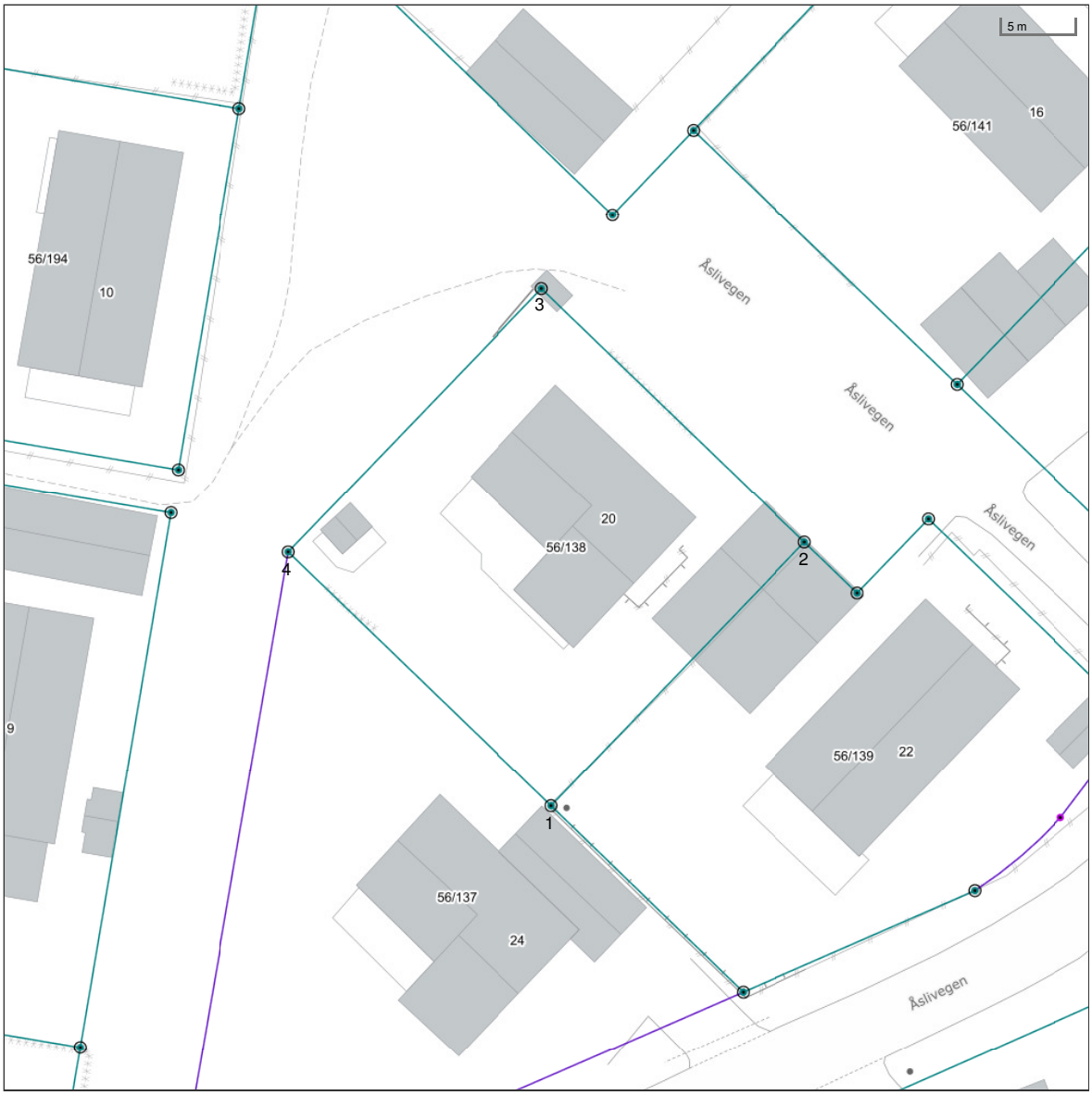
Vegstatuskart for eiendom 3415 - 56/138//



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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3415 - 56/138//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	624,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6679564,54	**Øst**	655116,47	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6679547,25	655116,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,99	
2	6679565,98	655132,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,00	
3	6679582,53	655114,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,99	
4	6679563,81	655097,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,99	

Utskriftsdato: 24.08.2026

GIVAS IKS

Adresse: V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger

Telefon: 62874200

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: GIVAS IKS

Kommunenr.	3415	**Gårdsnr.**	56	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åslivegen 20, 2116 SANDER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
19.050726	346	31.12.2025	Stipulert forbruk	71

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

GIVAS IKS

Adresse: V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger

Telefon: 62874200

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: GIVAS IKS

Kommunenr.	3415	**Gårdsnr.**	56	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åslivegen 20, 2116 SANDER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 802,42 kr
Vann	3 487,65 kr
Sum	**9 290,07 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann Etter Måler	25%	35.5 m3	23.13	1/1	0 %	820,94 kr	820,94 kr
Betalt Vann	25%	-33 m3	23.13	1/1	0 %	-763,13 kr	-763,13 kr
Avløp Etter Måler	25%	35.5 m3	40.38	1/1	0 %	1 433,31 kr	1 433,31 kr
Betalt Avløp	25%	-33 m3	40.38	1/1	0 %	-1 332,38 kr	-1 332,38 kr
Abonnement vann	15%	1 Stk	1840.00	1/1	0 %	1 840,00 kr	1 380,00 kr
Avregnet forbruk vann i fjor	15%	35.5 m^3	21.27	1/1	0 %	755,26 kr	755,26 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-33 m^3	21.27	1/1	0 %	-702,07 kr	-702,07 kr
Forventet forbruk vann	15%	66 m^3	23.46	1/1	0 %	1 548,36 kr	1 161,27 kr
Abonnement avløp	15%	1 Stk	2875.00	1/1	0 %	2 875,00 kr	2 156,25 kr
Avregnet forbruk avløp i fjor	15%	35.5 m^3	37.14	1/1	0 %	1 318,65 kr	1 318,65 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-33 m^3	37.14	1/1	0 %	-1 225,79 kr	-1 225,79 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forventet forbruk avløp	15%	66 m^3	42.43	1/1	0 %	2 800,71 kr	2 100,53 kr
					Sum	**9 368,86 kr**	**7 102,84 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Sør-Odal kommune

Adresse: Øgardsvegen 2, 2100 SKARNES
Telefon: 62968000

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Odal kommune

Kommunenr.	3415	**Gårdsnr.**	56	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åslivegen 20, 2116 SANDER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt	4 261,00 kr
Feiing	669,00 kr
Sum	**4 930,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing og Tilsyn	0%	1 stk	669.00	1/1	0 %	669,00 kr	334,50 kr
E-skatt bolig	0%	1065400 prom	4.00	1/1	0 %	4 262,00 kr	2 130,50 kr
Tilbakebet.adm.tillegg-bolig	25%	1 stk	36.66	1/1	0 %	-36,66 kr	-146,65 kr
					Sum	**4 894,34 kr**	**2 318,35 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Adresse: Hærnesvegen 299, 2116 Sander

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Kommunenr.	3415	**Gårdsnr.**	56	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Åslivegen 20, 2116 SANDER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Renovasjon	4 508,76 kr
Sum	**4 508,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon normalab.	25%	1 pr.stk	4482.50	1/1	0 %	4 482,50 kr	3 471,88 kr
Tilbakebet. adm.tillegg - bolig	0%	1 stk	29.33	1/1	0 %	-29,33 kr	-117,32 kr
					Sum	**4 453,17 kr**	**3 354,56 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 24.08.2026

Sør-Odal kommune

Adresse: Øgardsvegen 2, 2100 SKARNES
Telefon: 62968000

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sør-Odal kommune

Kommunenr.	3415	**Gårdsnr.**	56	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	111615015	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	153318549	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Åslivegen 20, 2116 SANDER

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre 500, 510, 425, 560, 50 Cb
Kjeller	Lukket peis	Jøtul AS	Jøtul Peisinnsats

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
16.02.2024	Tilsyn av fyringsanlegg	24.06.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Bruksenhet
Beskrivelse	Slokkeapparat må byttes, eldre enn 10 år.

Informasjon for bruksenhetId 111615015

BruksenhetId	111615082	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	153318557	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 111615082.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Avskrift av dagbok nr. 106 /64 10/1
Vedlegg til
Vinger & Odal sorenskriveri

Skpl. am.kr. 2300.-

S K J Ö T E

Ved beslutning av Sör-Odal formannskap 31.mai 1963 stadfestet av herredstyret 31. august 1963 i medhold av kommunelovens § 22 og Landbruksdepartementets beslutning av 2.november 1963 har Sör-Odal kommune i medhold av lov av 18.september 1909 nr. 5 § 29 og lov av 10.desember 1920 nr. 3, § 28 ervervet gnr. 56, bnr. 1 og 66 av henholdsvis skyldmark 5,54 og 0,01 i Sör-Odal i henhold til kjöpekontrakt av 26. mars 1963 fra Henrik Aarstads dödsbo til Alf Tveter.

I henhold hertil skjöter Henrik Aarstads dödsbo ved Vinger og Odal skifterett nevnte eiendommer til Sör-Odal kommune for kjöpesum kr. 225.000,- Kronertohundreogfemogtyvetusen -.

På gnr. 56, bnr. 1 og 66 må der ikke etableres noen forretningsvirksomhet i konkurranse med den forretning som nå drives av Reidar Aarstad på bnr. 1 eller som vil bli drevet på bnr. 108 av ham eller senere eiere av dette bnr.

For Henrik Aarstads dödsbo:
Vinger og Odal skifterett

Jan Flatla

Jan Flatla
dfm.

K j ö p e k o n t r a k t.

Undertegnede forpakter Alf Tveter, Sander og Henrik Aarstads bo v/ fru Ingeborg Aarstad, kjöpmann Reidar Aarstad og frk. Sigrun Aarstad samt Vinger og Odal skifterett er dags dato blitt enig om sådan kjöpekontrakt.

1. Henrik Aarstads bo selger til forpakter Alf Tveter den bo t tilhörende eiendom Sander gnr. 56, bnr. 1 av skyld mark i Sör-Odal for omforenet kjöpesum kr. 225.000,- tohundre femogtyvetusen kroner.

2. Med i salget följer ikke skifte 12 samt den del av skifte 10 hvorpå lagerhuset til Reidar Aarstads forretning nu står. Skiftenumrene angitt efter Viderö Flyveselskaps areal-oppgave av 28/10 1958. (skyldfdeling 20/1-63)

Kjöper forbeholder seg forkjöperett på ellers like vilkår til det her nevnte ikke medfölgende tomteareal med de på arealet stående og/eller oppförendes bygninger.

3. Da Reidar Aarstad nu benytter eiendommens hovedbygnings förste etage dels til forretning, dels til lager er vi enige om at han fortsatt i 3 -tre- år regnet fra dato for skjötets underskrift skal få leiet disse lokaler efter en leie som han og kjöper måtte bli enige om. Oppnåes ikke enighet mellem Reidar Aarstad og Alf Tveter om leiens störrelse blir denne å fastsette av prisfakstnemnde i Sör-Odal.

4. Eiendommen er besiktiget av kjöper og overtas i den stand den nu forefinnes. Overtagelse skjer pr. 15/4 1963.

5. Da eiendommen er beheftet med odel er partene enige om följende bestemmelser for å gardere kjöper mot tap ved odelssak.

   a) Blir odelsforlikskjege uttatt, berammet og forkynt for Tveter har han krav på kr. 1.000,- av boet.

   b) Blir eiendommen fratatt Tveter på odel har han krav på, uansett odelstakstens störrelse, en erstatning på kr. 10.000,- titusen kroner.

   c) Blir lösningssummen (odelstakten) mindre enn kjöpesummen + alle omkostninger har Tveter krav på å få utbetalt differensen mellem kjöpesum + alle omkostninger og takstsummen.

Til sikkerhet for riktig betaling av de under 5 a) b) c) nevnte beløp blir av kjöpesummen kr. 225.000,- kr. 10.000,- förtitusen kroner stående mot pant i eiendommen. Obligasjonen forrentes med 5 -fem- prosent p.a. Obligasjonen forfaller til betaling 3 -tre- år regnet fra tinglysing av skjötet såfremt den p.g.a. odelsløsning ikke forfaller på et tidligere tidspunkt.

6. Kjöper overtar den på eiendommen hvilende pantegjeld til a) Hypotekbanken og b) til Den Norske Creditbank, Skarnes, tilsammen kr. ca. kr. 111.000,- utferdiger overfor under punkt 5

-2-

nevnte obligasjon kr. 40.000,- 5 % rentebærende og betaler resten av kjøpesummen samt omkostninger kontant mot skjøte.

7. Kjøpet er betinget av at jeg får konsesjon.

8. De med kjøpet forbundne omkostninger, herunder 2 % provisjon til o.r.sakfører Herud samt tinglysing og stemplingsomkostninger bæres av kjøper.

9. På de fra bnr. 1 i Åremes løp utskilte tomter hviler den klausul at der ikke kan drives forretning i konkurranse med den forretning som drives fra og på gnr. 56, bnr. 1.

Jeg er enig i at denne klausul fortsatt skal hvile på bnr. 1 og derfra utskillendes tomter. Likeså er jeg enig i at såfremt Reider Aarstad har bygget ny forretningsgård på den av ham tilbakeholdte tomt (parsell) skal retten til å drive forretning overflyttes fra bnr. 1 og til denne parsell.

10. Jeg forutsetter at hovedbølets forkjøperett til fraskilte tomter fortsatt tilkommer hovedbølet.

Sander, den 26. mars 1963.

Som selger.

Aarstad.
Ingeborg Aarstad.
for Sigrun Aarstad
Ingeborg Aarstad.

Som kjøper.

Alf Tveter

Vinger og Odal Skifterett

Edv. Fjeldstad
fm.

SØR ODAL 73/70 OVERFORMYNDERI

Stempel 1370,-

VINGER OG ODAL SORENSKRIVEREMBETE 02586 . 27.5.71 KONGSVINGER

KJØPEKONTRAKT.

Mellem MARIT INGEBORG AARSTAD, SÖR-ODAL v/ Reidar Aarstad på den ene side og

SÖR-ODAL KOMMUNE v/ ordföreren på den annen side, er inngått slik

KJÖPEKONTRAKT

1. Marit Ingeborg Aarstad, selger til Sör-Odal kommune sin eiendom Sanderhamna gnr. 56,bnr. 125 skm. 0,04 i Sör-Odal.
2. Kjöpesummen er kr. 132.000.- som avgjöres ved kontant oppgjör når tinglyst skjöte foreligger.
3. Eiendommen er målt opp, men det tas forbehold om kontroll-måling så snart som mulig og innen 1.juli 1971.
4. Kjöperen har rett til å anlegge veg inn ti l eiendommen. Denne skal kunne anlegges fra fylkesvegen Mangå-Rönningen-Sander.
   Likeledes har kjöper rett til uhindret å före fram til eiendommen ledninger for vann og kloakk. Graving og eventuell reparasjon av slike ledninger skal fortrinnsvis foregå slik at det er til minst mulig skade for gröden, og eventuell skade skal erstattes av kjöper etter overenskomst. Hvis ikke minnelig overenskomst kommer istand på dette punkt, avgjöres erstatningen ved alminnelig voldgift.
5. Det skal på eiendommen ikke etableres kjöpmannshandel av noen art.
6. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, og det forutsettes at skjöte utstedes såsnart eventuelle pantefrafall er iorden.
8. Kjöperen bærer de utgifter som knytter seg til overdragelsen. Disse begrenser seg til: Skylddeling,kjöpekontrakt og skjöte samt tinglysning av disse dokumenter.

Skarnes den 19 / 5 . 1971

for Marit Aarstad
Reidar Aarstad

som kjöper .

som selger.

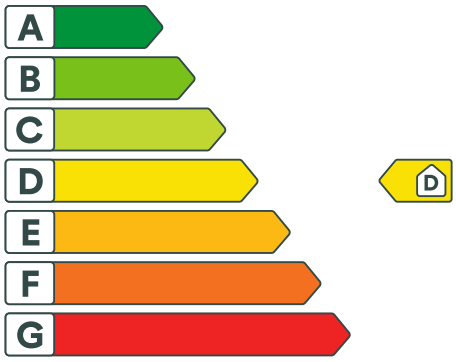
SÖR-ODAL OVERFORMYNDERI

enova

Energiattest



Adresse **Bygg uten adresse**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343285**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **153318557**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **138**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **186,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **205,90**

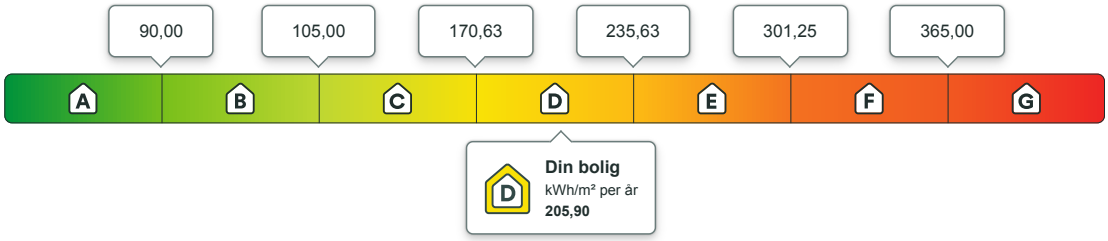
Bygg uten adresse

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
38 952,55	**243,45**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Bygg uten adresse

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Bygg uten adresse

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

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

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

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



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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

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

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

Spørsmål om forsikringen

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

Skade/krav

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Åslivegen 20, 2116 SANDER
Gnr 56, bnr 138, , i Sør-Odal kommune.
Oppdragsnr. 6022260383

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Visste du at...

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

Oppdragsnummer 6022260383
Sist oppdatert 07.09.2026

Lars Wang Spigseth
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 417 66 127
E-post: Lars.Wang.Spigseth@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet